



Uradni list št. 95, 12. 9. 2006

4084. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper, stran 9919.

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06)

RAZGLAŠAM ODLOK

o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper

Št. K3503-24/01

Koper, 21. julija 2006

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek, 58/03 – ZZK-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi – ZLS-UPB1 (Uradni list RS, št. 100/05 in 21/06 – odločba US) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 20. julija 2006 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev (v nadaljevanju PUP) v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01, Uradni list RS, št. 49/05 – obvezna razlaga), ki jih je izdelal Studio Škof, Dean Škof s.p. iz Kopra, pod št. 04 – 27 v decembru 2005.

2. člen

Besedilo 1. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01, Uradni list RS, št. 49/05 – obvezna razlaga) se spremeni tako, da se glasi:

»S tem odlokom se določijo prostorski ureditveni pogoji za gradnjo, spremembo namembnosti in vzdrževanje objekta ter ukrepi za varovanje naravnega in bivalnega okolja v Mestni občini Koper. Prostorski ureditveni pogoji veljajo za območja v Mestni občini Koper:

– ki niso pokrita z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti in lokacijskimi načrti usklajenimi z družbenim planom občine Koper 1986-1990 (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95UO 11/98 16/99, 33/01, Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) – v nadaljevanju: družbeni plan občine Koper.

– ki se po določitvah družbenega plana občine Koper ne urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti in lokacijskimi načrti,

– ki se po določitvah družbenega plana občine Koper urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti in lokacijskimi načrti, pa le-ti še niso izdelani.«

V primerih iz druge in tretje alineje je dopustno le vzdrževanje obstoječih objektov, skladno z veljavnimi predpisi na tem področju.«

3. člen

Besedilo odloka o prostorskih ureditvenih pogojih (v nadaljevanju PUP) v Mestni občini Koper se od 2. člena dalje spremeni in nadomesti z določili tega odloka.

4. člen

(1) Dokumentacija o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper obsega tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del dokumentacije obsega:

- besedilo odloka o prostorskih ureditvenih pogojih,
 - mnenja in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora, s prilogami,
 - obrazložitev prostorskih ureditvenih pogojev.
- (3) Grafični del dokumentacije na DKN (digitalnem katastrskem načrtu) obsega naslednje karte:
- meja območja s prikazom območij za poselitev, iz prostorskih sestavin plana občine, v M 1: 25000
 - ureditvene situacije (način urejanja na nezazidanih območjih za poselitev), v M 1: 5000.

5. člen

Meja območja

(1) Območje PUP v Mestni občini Koper je prikazano v grafični prilogi in obsega celotna območja ali del območij naslednjih krajevnih skupnosti: KS Ankarani, KS Hrvatini, KS Škofije, KS Črni kal, KS Bertoki, KS Dekani, KS Žusterna, KS Za gradom, KS Semedela, KS Olmo – Prisoje, KS Škocjan, KS Vanganel, KS Pobegi – Čežarji, KS Sv. Anton, KS Šmarje, KS Marezige, KS Boršt, KS Gračišče, KS Gradin, KS Podgorje, KS Zazid, KS Rakitovec.

(2) Severna meja območja poteka po državni meji z Republiko Italijo in meji z Občino Hrpelje - Kozina. Južna meja območja poteka po državni meji z Republiko Hrvaško.

Vzhodna meja območja poteka po meji z občinama Hrpelje - Kozina in Ilirska Bistrica ter po državni meji z republiko Hrvaško. Zahodna meja območja poteka od Debelega rtiča mimo KS Koper ter meji z občinama Izola in Piran.

(3) Prostorsko ureditveni pogoji v Mestni občini Koper ne urejajo območij pridobivanja rudnin.

6. člen

(1) Na območju PUP v Mestni občini Koper so prikazana območja za poselitev, ki so določena v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95UO, 11/98 16/99, 33/01, Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) – v nadaljevanju: prostorske sestavine plana občine, znotraj teh pa način urejanja na nezazidanih zemljiščih.

(2) Oznaka planskih enot je skladna s prostorskimi sestavinami plana občine. členitev rabe poselitvenih območij je skladna z Odlokem o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana MO Koper (U.O., št. 33/01).

(3) Poselitvena območja izven mestnih naselij obsegajo predvsem območja mešane rabe, v manjši meri pa so zastopana območja za stanovanja, območja za centralne dejavnosti in druga območja (za proizvodne dejavnosti, za promet in zveze, za komunalo in energetiko).

(4) Območja mešane rabe so prednostno namenjena stanovanjem, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim (trgovina, osnovna šola, vrtec, večnamensko igrišče, prostori krajevnih skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko turistična ponudba, počitniška stanovanja) – predvsem kot posamezne stavbe, osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati, za katere je potrebno, pred izdajo dovoljenja, oceniti vpliv oziroma spremenljivost za okolje.

(5) Obravnavana poselitvena območja obsegajo:

a) območja pozidanih ali delno pozidanih zemljišč (oznaka v planskih dokumentih: U – mešana raba v izvenmestnih naseljih, S – stanovanja, C – centralne dejavnosti, P – proizvodne dejavnosti)

b) območja vaških jeder (oznaka V)

c) območja nezazidanih zemljišč – predlog ureditve s predlogom parcelacije ali z izdelavo izvedbenega prostorskega akta (dodatna oznaka P ali P#)

d) območja razpršene gradnje

e) območja za zelene površine (oznaka Z).

7. člen

(1) Skupna merila in pogoji za gradnjo so opredeljena za pozidana in delno pozidana poselitvena območja, ki imajo podobne prostorske značilnosti, dopolnjujejo pa jih posebna merila in pogoji, ki se nanašajo na območja vaških jeder in območja nezazidanih zemljišč, za katere je pri urejanju potrebno upoštevati še dodatne pogoje.

(2) Nezazidana poselitvena območja, na katerih je gradnja možna, so opredeljena kot ločene planske enote (predlog parcelacije, izdelava prostorskega akta) s posebnimi pogoji za oblikovanje gradbenih parcel in prometne ter komunalne ureditve.

8. člen

(1) Na poselitvenih območjih, ki so kot ločene planske enote opredeljena za zelene površine (oznaka Z), je možna gradnja le enostavnih objektov in vzdrževanje ter rekonstrukcija obstoječih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

(2) Na območjih varovanja kulturne dediščine, ki so opredeljena kot nezazidljiva, oziroma kot območja ohranjanja obstoječega stanja, ni možna gradnja enostavnih in drugih objektov.

9. člen

Pot zdravja in prijateljstva

(1) Predvidena je ureditev poti zdravja in prijateljstva, kot kolesarska in pešpot, od Mednarodnega mejnega prehoda Škofije do meje z občino Izola ob morski obali. Trasa poti poteka po trasi opuščene železnice in novopredvidenih povezovalnih odsekih, ki so opredeljeni v Študiji izvedljivosti kolesarskih poti »Pot zdravja in prijateljstva«, po trasi ozkotirne železnice Parenzana (Trst-Poreč), na območju Slovenije (št. proj. 99-80, izdelal Invest biro Koper v juniju 2000). Pot je namenjena izključno pešcem in kolesarjem.

(2) Območje je prikazano v grafičnem delu odloka.

(3) Načrtovanje poti za dovoze z motornimi vozili in kmetijsko mehanizacijo ni dovoljeno. V primerih, kjer se pot uporablja za dovoze z motornimi vozili in kmetijsko mehanizacijo, je potrebno načrtovati in izvesti nove dovozne poti do stavb in kmetijskih zemljišč.

II. SKUPNA MERILA IN POGOJI

10. člen

Skupna merila in pogoji obsegajo merila in pogoje za:

1. vrste gradenj
2. graditev in oblikovanje objektov (stavbe in gradbeno inženirski objekti)
3. določanje velikosti gradbenih parcel
4. varovanje kulturne dediščine
5. ohranjanje narave
6. urejanje in varovanje kmetijskih in gozdnih površin
7. urejanje prometne infrastrukture
8. urejanje komunalne infrastrukture
9. varovanje okolja.

1. Vrste gradenj

11. člen

Na celotnem območju urejanja so dovoljene naslednje gradnje, če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače:

- gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija, nadomestna gradnja in odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost gradbene parcele ustreza normativnim pogojem za novo dejavnost in če je na gradbeni parceli možno zagotoviti potrebno število PM,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja novih vodnih vaških rezervoarjev (cisterne za meteorno vodo, deževnico), izvirov zajetja, vodnjakov in vodnih objektov, imenovanih kali oziroma puči,
- urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin (hortikultura ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, pešpoti ...),
- gradnja enostavnih objektov.

12. člen

(1) Na obstoječih večstanovanjskih stavbah (območje Prisoje, Dekani – ob cesti, Spodnje Škofije, Ankaran) je možna naslednja gradnja: odstranitvena dela, rekonstrukcije in vzdrževalna dela. Zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klima naprav so možne po enotni projektni dokumentaciji za celotno stavbo.

(2) Na območju zgrajenih pritličnih vrstnih hiš (Salara – planska enota KS-26 in Olmo – planska enota KS-24-VH) je možna naslednja gradnja: odstranitvena dela, rekonstrukcije, nadomestne gradnje v obstoječem tlorisnem in višinskem gabaritu ter vzdrževalna dela na stavbah in gradbeno inženirskih objektih.

13. člen

(1) Na območjih za centralne dejavnosti (planski enoti št. KC–58 in KC–60) ni možna gradnja stanovanjskih stavb.

(2) Na območjih za centralne dejavnosti in na območjih mešane urbane rabe je možna gradnja trgovskih stavb – trgovskih centrov, nakupovalnih centrov ter veleblagovnic le v skladu s (6) šesto točko 52. člena.

14. člen

Na območjih, kjer je izvedbeni prostorski akt v postopku sprejemanja ali, kjer je potrebno sprejeti izvedbeni prostorski akt, so možna le vzdrževalna dela na obstoječih objektih.

2. Graditev in oblikovanje objektov

15. člen

Lega objektov (stavbe in gradbeno inženirski objekti)

(1) Lega objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti in mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.

(2) Novi objekti in dozidave objektov morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od parcelne meje je 4 m. Manjši odmik od ene parcelne meje – do polovice predvidene višine objekta (od kote pritličja do kote venca) je možen v primeru soglasja lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč.

(3) Minimalni odmik od parcelnih mej, na območju zavarovanega vaškega jedra in kulturne krajine (območja in objekti varovani kot kulturna dediščina, vaška jedra z oznako V) in za obstoječe strnjene nize starejših kamnitih stavb (3 in več stavb na skupnih parcelnih mejah), je enak polovici višine stavbe (dozidave, nove gradnje). Manjši odmik od parcelnih mej je

možen v primeru soglasja lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč. V primeru gradnje v obstoječih tlorisnih gabaritih ni potrebno soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč, tudi v primeru gradnje na parcelni meji.

(4) Na območjih za centralne dejavnosti, za proizvodne dejavnosti, za promet in zveze ter na območjih za komunalo in energetiko, je možna gradnja objektov brez odmika od ene parcelne meje, le v primeru soglasja lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč.

(5) Odmik objektov od parcelnih mej, v planski enoti KC – 64, je lahko manjši od 4 m, za kar je potrebno pridobiti soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč.

(6) Odmiki objektov od javnih cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi. Za vse posege v varovalni pas ceste si je investitor dolžan pridobiti soglasje upravljalca ceste.

16. člen

Oblikovanje stanovanjskih stavb

(1) Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov najmanj 50% celotne uporabne površine stavbe.

(2) Oblikovanje stanovanjskih stavb in stanovanjskih stavb z dopolnilno dejavnostjo:

- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
- stavbe se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
 - tloris stavbe je praviloma podolgovat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,
 - tlorisni gabarit (velikost pozidave) vključuje nadstreške, vetrolove, balkone, pokrite terase in stopnišča ob stavbi,
 - višinski gabarit stavbe na ravnem ali na terenu z rahlim nagibom (do 1: 10) je od P do P + 1, možno je predvideti kletni del stavbe, ki je v celoti ali s treh strani vkopan, oziroma je kota pritličja je največ 1,20 m nad terenom ali 1,50 m v medetažnih zamikih,
 - višinski gabarit na strmem terenu je največ $2K + P + 1$ (kletni del stavbe vkopan s treh strani), možna je gradnja v medetažnih zamikih,
 - v strnjenih vaških jedrih je največja dovoljena etažnost $K + P + 1$ (klet je lahko vkopana v celoti ali s treh strani),
 - večja etažnost v strnjenih vaških jedrih je dovoljena v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo obstoječe stavbe z obstoječim višinskim gabaritom (klet je lahko vkopana v celoti ali s treh strani),
 - pri ravnem terenu je kota venca nad koto pritličja največ 6,50 m, razpoložljivo podstrešje ali galerijo nad 1. nadstropjem pa se lahko uporabi za bivalni prostor,
 - pri strmem terenu je kota venca nad koto pritličja največ 5,50 m,
 - strehe so načeloma simetrične dvokapnice z naklonom 18-24 stopinj, lahko pa so oblikovane tudi večkapno (npr.: ob zaključku uličnega niza ali če to opravičuje arhitekturna zasnova in volumenska členjenost ob doslednem upoštevanju lokalne arhitekturne identitete); strešni mansardni zaključki morajo biti locirani in oblikovani na osnovi zasnove in oblikovanja celotne fasade; nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe se praviloma izvedejo z enokapnimi strehami,
 - strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
 - kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
 - uporabo ravne strehe nad zadnjo etažo objekta se dovoljuje v primeru, ko je objekt vkopan s treh strani ali v celoti,
 - ravno, pohodno streho je možno uporabiti v nižjih etažah stavbe, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo), velikost ravne pohodne strehe je največ 50% velikosti bruto tlorisnega gabarita stavbe,
 - večje steklene površine (npr.: zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora, v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji,
 - število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.

17. člen

(1) Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 poslovni prostor z dopolnilno dejavnostjo.

(2) V primeru združitve dveh stanovanjskih stavb (stanovanjski dvojček) veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb, vsaka stavba pa ima lahko največ 2 stanovanjski enoti, v vsaki etaži eno, ali pa 1 stanovanjsko enoto in 1 poslovni prostor z dopolnilno dejavnostjo. Stavbi sta postavljeni na skupni parcelni meji (brez odmika) in imata ločeni gradbeni parceli.

18. člen

(1) Oblikovanje nestanovanjskih stavb in nestanovanjskih stavb z dopolnilno dejavnostjo (stanovanja – največ 1 enota, manjše proizvodnje, servisne in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje) ter gradbeno inženirskih objektov:

- na območjih vaških jeder naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, kot za oblikovanje stanovanjskih stavb, višinski gabarit ne sme presegati višinskega gabarita sosednjih stavb,
- oblikovanje dozidave ali nadzidave stavb mora upoštevati značilnost in oblikovanje obstoječe stavbe ter širšega ureditvenega območja,
 - tlorisni in višinski gabarit stavbe je odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti stavbe ter tehnološkega procesa, maksimalni višinski gabarit izven zavarovanih in opredeljenih (oznaka V) območij vaških jeder je $2K + P + 1$, kjer je klet vkopana v celoti ali s treh strani – pri dveh kletih je ena vkopana v celoti; višina fasade – od kote pritličja do kote venca oziroma kote ravne strehe – je največ 8 m, kjer je kota pritličja največ 1,20 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.

(2) Oblikovanje stavb mora biti usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, kar je možno ustvariti z uporabo usklajenih arhitekturnih elementov (strešine, venci, fasada, barve, materiali, proporci, zunanja ureditev ...).

(3) Nestanovanjska stavba ima lahko največ 3 turistične apartmaje.

19. člen

Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve

(1) Zemljišča med javnim prostorom in stavbo se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena.

(2) Dovoljena je gradnja oz postavitev:

- prostostojećih zidov maksimalne višine 2,20 m,
- podpornih zidov ali škarp maksimalne višine 2,20 m, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom,
- kombinacija zidov oziroma škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,20 m,
- kovinske ograje maksimalne višine 2,20 m.

(3) Podporni zidovi in zidovi so lahko:

- zidani v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suhe tehnike; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca,
- izvedeni v armirano betonski konstrukciji, ki je ometana ali obložena z naravnim kamnom – peščenjakom, debeline cca 20 do 30 cm.

(4) Prepovedani so zidovi ali ograje iz vidnega betona ali obloge brežin iz betonskih prefabriciranih korit ali drugih elementov.

(5) Za gradnjo zidov ali ograj na robu parcelne meje je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcele.

(6) Proste površine okoli objekta in javne neurtjene površine je potrebno primerno ozeleniti in zasaditi z avtohtonim rastlinjem (rožmarin, lovor, brnistra, cipresa, ruj ...).

3. Določanje velikosti gradbenih parcel

20. člen

(1) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

(2) Velikost pozidave gradbene parcele, izven mestnih ali vaških jeder, je:

– največ 30% velikosti gradbene parcele pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo, vključno z enostavnimi objekti

– največ 50% velikosti gradbene parcele pri nestanovanjskih stavbah nestanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo in drugih objektih, vključno z enostavnimi objekti

– do velikosti obstoječega stavbišča, kjer se predvideva rekonstrukcija ali nadomestna gradnja stavbe ali gradbeno inženirskega objekta, kar je lahko tudi več kot 50% velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.

(3) Velikost dodatne pozidave na gradbeni parceli k obstoječemu objektu (izven mestnih in vaških jeder) je enaka kot na gradbeni parceli, na kateri je predviden objekt, ob upoštevanju tlorisnih gabaritov vseh obstoječih objektov, vključno z enostavnimi objekti.

21. člen

(1) Pri določanju velikosti gradbenih parcel je potrebno upoštevati:

– omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest ...),

– urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),

– zdravstveno-tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje).

(2) V planskih enotah št.: KS-30, KS-36, KU-90/1, KU-64/4, KU-64/2, KU-64/1, KU-19/3, KU-19/1, KU-19/2, ZU-87/7, ZU-87/4, ZU-87/1, ZU-87/9, ZU-87/3, ZU-87/2, ZU-87/24 in ZU-87/25 je določena najmanjša velikost gradbene parcele za stanovanjske stavbe in stanovanjske dvojčke. Velikost gradbene parcele za prostostoječo stanovanjsko stavbo je lahko najmanj 400 m², za del stanovanjskega dvojčka pa najmanj 300 m².

(3) Navedena omejitve velikosti gradbene parcele ne velja za območja vaških jeder in območja strnjjenih nizov starih kamnitih stavb.

22. člen

Razširitev oziroma zaokrožitev dodatnega zemljišča ob obstoječih objektih je možna na osnovi meril in pogojev, ki so predpisani za gradnjo objektov in za določanje velikosti gradbenih parcel.

23. člen

Gradbena parcela mora imeti osnovno komunalno opremo:

- urejen dostop oziroma prometno priključitev na javno cesto, širine najmanj 3 m
- urejeno vodooskrbo
- odvod in čiščenje komunalnih odpadnih vod
- odvod padavinskih odpadnih vod
- elektroenergetski priključek.

4. Varovanje kulturne dediščine

24. člen

(1) Območja varovanja kulturne dediščine so prikazana v družbenem planu občine Koper

(2) Kulturna dediščina obsega:

- arheološka območja
- naselbinska območja
- zgodovinska in memorialna območja
- umetnostno in arhitekturno dediščino
- etnološko dediščino
- kulturna krajina.

(3) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov v občini Koper (U.O., št. 27/87) so razglašena:

- a) naselbinska območja: Abitanti, Črni Kal, Črnotiče, Fijeroga, Glem, Gračišče, Hrastovlje, Koštabona, Krkavče, Kubed, Labor, Podpeč, Pomjan, Pregara, Socerb, Tinjan, Topolovec z zaselkom Žrnjovec, Trebeše, Trsek, Zabavlje
- b) zgodovinska in memorialna območja: Gabrovica – Osp, Hrpeljci – območje vasi z neposredno okolico.

(4) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju občine Sežana (U.O., št. 13/92) so razglašeni:

- a) arheološka območja: Zazid – Zjat
- b) umetnostni in arhitekturni spomeniki: Podgorje – ž.c. Sv. Sabe, Rakitovec – p.c. Sv. Križa
- c) etnološki spomeniki: Podgorje – domačija št. 52, znamenje Sv. Antona

Posamezni kulturni spomeniki so razglašeni z Odlokom o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Koper (Uradne objave, št. 1/93 in 18/93 (popravek), Uradni list RS, št. 57-2522/05).

(5) Za vse posege v kulturno dediščino mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Piran. Kjer sega stavbno zemljišče na arheološko najdišče, so dovoljena kakršnakoli dela šele po zavarovalni arheološki raziskavi zemljišča, ki jo zagotovi investitor.

5. Ohranjanje narave

25. člen

(1) Območja ohranjanja narave so navedena v Naravovarstvenih smernicah za spremembe in dopolnitve PUP v občini Koper (ZRSVN, februar 2005), razen območij na Ankaranskem polotoku, ki je bilo k PUP dodano naknadno in so dodani v tem odloku.

(2) Na obravnavanem območju se nahajajo naslednja območja ohranjanja narave:

- a) zavarovana območja: Slavnik – vrh in pobočja, Pečina v Radotah, Reka Dragonja s pritoki, Debeli rtič;
- b) naravne vrednote in območja pričakovanih naravnih vrednot (v poglavju 2.2 Naravovarstvenih smernic za spremembe in dopolnitve PUP v občini Koper (ZRSVN, februar 2005)) in naslednje naravne vrednote: Debeli rtič – flišni klif, Debeli rtič – park, Debeli rtič – abrazijski spodmol, Ankaran – obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju, Debeli rtič-Valdoltra – klif, Zaliv Sv. Jerneja – trstičja, Valdoltra – park, Valdoltra-Miloki – hrasti;
- c) habitatni tipi po Uredbi o habitatnih tipih;
- d) ekološko pomembna območja: Kras, Dragonja – porečje, Rižana, Vanganelško jezero s pritoki, Žusterna, Debeli rtič, Sv. Nikolaj, Zaliv Sv. Jerneja, Debeli rtič-Valdoltra, Morje in morsko obrežje;
- e) posebna varstvena območja (območja Natura 2000): Kras, Pregara – travišča, Žusterna – rastišče pozejdonke, Slovenska Istra, Ankaran – Sv. Nikolaj, Debeli rtič – klif;
- f) biotska raznovrstnost v krajini in na območjih strnjene poselitve, vključno z morskim obrežjem.

(3) Območja s statusom so grafično prikazana v naravovarstvenem atlasu Ministrstva za okolje in prostor, Agencije RS za okolje oziroma v ustrezni digitalni bazi prostorskih podatkov Mestne občine Koper, kamor so ti podatki preneseni.

(4) V Naravovarstvenih smernicah za spremembe in dopolnitve PUP v občini Koper (ZRSVN, februar 2005) so opredeljene varstvene usmeritve, režimi in priporočila, ki se skupaj z odločbami tega člena odloka o PUP upoštevajo pri načrtovanju in izvajanju posegov in dejavnosti. Za posamezna zavarovana območja se upoštevajo določbe naslednjih občinskih odlokov: Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju občine Sežana (UO, št. 13/92), Odlok o začasnem zavarovanju reke Dragonje s pritoki (UO, št. 22/01, 20/03, 75/04), Odlok o razglasitvi naravnega spomenika Debeli rtič (UO, št. 33/91).

(5) V obalnem in priobalnem pasu morja se ne izvaja posegov, ki bi ogrozili ohranjanje naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti. Posegi se načrtujejo na območjih, kjer je morsko dno in obrežje uničeno oziroma bistveno spremenjeno. Vsi posegi na morski obalni črti in v priobalnem pasu morja se načrtujejo in izvajajo tako, da njihova izvedba ne pomeni zasutja ali pozidave morskega dna oziroma degradacije pršnega, bibavičnega ali pravega obalnega pasu (supra-, medio- in infralitoralna).

(6) Za vse posege, ki lahko ogrozijo naravno vrednoto, zavarovano območje ali biotsko raznovrstnost, je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, ki jih izda ministrstvo pristojno za ohranjanje narave. Na posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) je treba izvesti presojo sprejemljivosti posegov v naravo v primerih in na način, kot je to določeno v predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

6. Varovanje kmetijskih in gozdnih zemljišč

26. člen

(1) Skladno s planskimi usmeritvami občine Koper gradnja na najboljših kmetijskih zemljiščih ni dovoljena. Izjemoma je možna ureditev poti (od javne poti do poselitvenih površin) in gradnja priključkov na komunalno infrastrukturo.

(2) Na 2. območju kmetijskih zemljišč in na območju gozdov je izjemoma možna naslednja gradnja:

- gradnja akumulacij vode za namakanje in namakalnih sistemov s črpališči,

- gradnja objektov za zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah,
- širitev pokopališč,
- gradnja nekaterih gradbeno inženirskih objektov (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste; cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi).

7. Urejanje prometne infrastrukture

27. člen

(1) Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.

(2) V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ter na drugih javnih površinah, je potrebno pridobiti pogoje in soglasje od pristojnega upravljalca.

(3) Na vsaki gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti najmanj 2 PM za posamezno stanovanjsko enoto v objektu. Pri ostalih vrstah objektov je potrebno dodatno, znotraj gradbene parcele, zagotoviti ustrezno število parkirišč, skladno z dejavnostjo, kar se predpiše v projektni dokumentaciji.

(4) V primeru spremembe namembnosti iz stanovanjskih v stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo ali v nestanovanjske stavbe je potrebno, skladno z dejavnostjo, predvideti dodatna parkirna mesta v sklopu gradbene parcele.

(5) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb.

(6) Število parkirnih mest znaša za:

- stanovanjsko stavbo 2 PM / stanovanjsko enoto
- pisarniške prostore, prodajni prostor – 1 PM / 20 m² bruto površine
- osnovno preskrbo – 1PM / 30 m² bruto površine
- gostinski obrat – 1 PM / 4 sedeže
- turistični apartma – 2 PM/apartma, hotel – 1 PM / hotelsko sobo
- osnovno šolo – 1 PM / 20 učencev, vrtec – 1 PM / 20 otrok
- obrt – 1 PM / 30 m² bruto površine.

Za potrebe obiskovalcev je potrebno, pri stanovanjski stavbi, pisarniških in prodajnih prostorih, osnovni preskrbi ter obrti, povečati število parkirnih mest za 50%. Dodatna parkirna mesta so lahko predvidena na gradbeni parceli stavbe ali v njeni bližini.

8. Urejanje komunalne infrastrukture (cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi)

28. člen

(1) Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe ali novozgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo.

(2) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestativte ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.

(3) Gradnjo v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljalcem.

(4) Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne komunalne infrastrukture.

(5) Za rekonstrukcijo oziroma izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture, določene s pogoji upravljavcev, lahko investitor z MO Koper sklene pogodbo, s katero se definira medsebojno obveznost glede ureditve komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča.

(6) Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljalca.

(7) Gradnja komunalne infrastrukture in prometnic mora biti načrtna, z upoštevanjem možnosti nadaljnjega širjenja.

29. člen

Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za:

- 8.1. vodovodno omrežje
- 8.2. kanalizacijsko omrežje
- 8.3. elektroenergetsko omrežje
- 8.4. telekomunikacijsko omrežje
- 8.5. omrežje kableske TV.

8.1. Vodovodno omrežje

30. člen

(1) Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe oziroma novozgrajeno vodovodno omrežje. Za oskrbo z vodo iz kapnic in lokalnih zajetij (vodnjaki) daje soglasje zdravstvena inšpekcija.

(2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

(3) Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljalca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.

(4) Za območja, kjer se načrtuje gradnja zahtevnejših objektov ali skupine objektov, ni pa predvidena izdelava izvedbenih

prostorskih aktov, je potrebno izdelati ustrezne strokovne podlage in pridobiti projektne pogoje za zagotavljanje vodne oskrbe in požarne varnosti.

(5) Na osnovi zakonskih določil je potrebno, za zahtevnejše objekte, predvideti možnost izgradnje notranjega in zunajega hidrantnega omrežja.

(6) Pri načrtovanju gradnje na območju varstvenih pasov izvira reke Rižane je potrebno upoštevati pogoje Odloka o določitvi varstvenih pasov izvira reke Rižane in ukrepih za zavarovanje voda (U.O.št. 7/88) ter vse veljavne predpise.

8.2. Kanalizacijsko omrežje

31. člen

(1) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi (predvsem Pravilnik o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02)),

(2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti,

(3) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo,

(4) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu,

(5) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu,

(6) Priključitev stavb in gradbenih inženirskih objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.

8.3. Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava

32. člen

(1) Vse stavbe morajo biti priključene na elektroenergetsko omrežje.

(2) V primeru bistveno povečanega odjema električne energije v posamezni funkcionalni enoti, bo potrebno predhodno postaviti nove TP z visokonapetostnimi priključki oziroma dopolniti nizko napetostno omrežje.

(3) Na obravnavanem območju bodo potrebne rekonstrukcije neustreznih TP ali gradnja nadomestnih za napetost 20/0,4 kV ter rekonstrukcije neustreznih daljnovodov na 20 kV. V primeru presežene nazivne moči obstoječe TP bo potrebno zgraditi novo elektrodistribucijsko omrežje s TP z visokonapetostnim priključkom in nizkonapetostnim omrežjem. Pri gradnji novega ali rekonstrukciji obstoječega NN omrežja je potrebno instalacijo javne razsvetljave ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.

(4) Objekti elektroenergetskega omrežja:

– kabelske TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 630 ali 2 x 630 kVA

– prostozračne TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 100 ali 250 kVA na betonskem drogu

– 20 kV kablovodi morajo biti zgrajeni z 20kV kabli v kabelski kanalizaciji na celi trasi, 20 kV daljnovodi pa na betonskih drogovi.

(5) NN omrežje mora biti zgrajeno z zemeljskimi kabli v težki radialni izvedbi, v prostozračni izvedbi pa s SKS vodniki na betonskih drogovi oziroma zidnih konzolah.

(6) Pri gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno:

– upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi,

– predvideti prestavitve ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov,

– v sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

(7) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječih elektroenergetskih objektov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljalcem.

(8) Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi osnovno razsvetljava.

(9) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega elektroenergetskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno elektro omarice s števci, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.

(10) V varovanih naselbinskih ambientih je potrebno energetska infrastrukturo postavljati na nemoteča mesta (zdravje prebivalcev, estetika prostora, zastiranje vedut, krajinske podobe).

8.4. Telekomunikacijsko omrežje

33. člen

(1) Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe.

(2) Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo priključitve novih območij.

(3) Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi, samonosilnimi kabli na drogovi ali brezžično.

(4) Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

(5) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljalcem.

(6) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kablji. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.

(7) Medkrajevno telefonsko omrežje do central Gračišče, Gradin je urejeno z RR povezavami. Krajevno telefonsko omrežje do naselij Rakitovec in Zazid je urejeno z RR povezavami in gravitira na TC Koper.

(8) V strnjenih delih naselij je smotrno urejanje telefonskega omrežja v sistemu telefonske kableske kanalizacije, ki omogoča fleksibilno dograjevanje ob faznem prostorskem razvoju. Za oddaljene objekte izven naselij se omrežje ureja z nadzemnimi kablji.

34. člen

(1) Možna je gradnja baznih postaj za mobilno telefonijo. Pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij je treba izkoriščati obstoječe objekte in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij.

(2) Pogoji postavitve baznih postaj so:

- ustrezen odmik od naseljenih stavb ali stavb, kjer se dlje časa zadržujejo ljudje,
- horizontalna in vertikalna usmerjenost anten ne sme biti proti bližnjim, oziroma okoliškim stavbam,
- upoštevati zakonsko predpisana določila glede elektromagnetnega sevanja v naravnem in življenjskem okolju,
- v območjih in na objektih kulturnih spomenikov in na območjih kulturne dediščine kjer se uveljavlja režim nezazidljivosti gradnja baznih postaj in antenskih stolpov za telekomunikacijo (TV, radio in telefon) ni možna.

8.5. Omrežje kableske TV

35. člen

Za sprejem TV programov preko satelita in distribucijo signala se dopušča zgraditi razdelilno kabelsko omrežje (zračno v strnjenih pozidavah) in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom.

9. Varovanje okolja

36. člen

Gradnja stavb, spremembe namembnosti in vzdrževanje stavb so dovoljeni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oziroma ne presegajo s predpisi dopustnih meja. Upoštevati je potrebno normativne določbe glede zaščite okolja.

37. člen

Zbiranje in odvoz odpadkov

(1) Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij. Potrebno je predvideti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke, ostanek odpadkov ter ekološke otoke za ločeno zbrane frakcije, katera morajo biti dostopna za specialna vozila z osno obremenitvijo 12 t.

(2) Odjemna mesta morajo biti urejena tako, da je možno čiščenje prostora, upoštevati je potrebno higienske in estetske zahteve kraja. Skupna odjemna mesta in ekološki otoki morajo biti na javni površini. Kolikor so ta mesta na privatnih zemljiščih, je potrebno pridobiti soglasje lastnikov zemljišč.

(3) Obstoječa zbirna mesta odpadkov je možno obnavljati in premeščati, glede na velikost zbirnega mesta pa predvideti tudi ločeno zbiranje, po pogojih upravjalca in občinskega odloka o čiščenju javnih površin ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov na območju Mestne občine Koper.

(4) Odvoz komunalnih odpadkov iz razširjenih zazidav poselitvenih površin bo urejeno v okviru obstoječega zbiranja in odvoza odpadkov.

38. člen

Varstvo pred hrupom

(1) V stanovanjskih območjih so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Stavbe za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se hrup ne širi v bivalna območja. Upoštevati je potrebno ustrezne predpise.

(2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.

(3) Pri stavbah in gradbenih inženirskih objektih, kjer je predvidena ustrezna zaščita pred hrupom, je le ta opisana in prikazana v projektni dokumentaciji.

39. člen

Varstvo zraka

Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

40. člen

Varstvo podtalnice

Stavbe, gradbeni inženirski objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice. Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih morajo biti opremljeni z lovilci olj.

41. člen

Osončenje

Pri vseh stanovanjskih oziroma bivalnih prostorih je potrebno zagotoviti minimalno zahtevano dnevno osvetlitev in osončenje, skladno z veljavnimi predpisi.

42. člen

Varstvo zdravja

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno:

- določiti način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo
- urediti odvajanje odpadnih vod
- primerno ravnati z odpadki, urediti zbiranje in odvoz odpadkov
- zagotoviti protiprašno urejeno okolico in upoštevati druge zahteve v primeru predvidene dejavnosti proizvodnje in prometa živil (trgovina z živili, gostinska dejavnost ...).

43. člen

Varstvo pred požarom

(1) Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju, je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu pred požarom. Upoštevati je potrebno prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom.

(2) Objekti morajo biti zadostno oddaljeni od sosednjih objektov oziroma morajo upoštevati ustrezne tehnične ukrepe za preprečitev širjenja ali prenosa požara na sosednje objekte.

(3) Ureditvena območja morajo imeti zagotovljene prometne in delovne površine za interventna vozila. Do vseh stavb na obravnavanem območju mora biti zagotovljen intervencijski dovoz.

(4) Stavbe morajo imeti zagotovljene površine za evakuacijo ljudi, živali in premoženja.

(5) Ureditvena območja morajo imeti zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje, ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje ali druge, s predpisi zahtevane ukrepe varovanja, glede na požarno ogroženost objektov.

(6) Upoštevati je potrebno tudi požarna tveganja: povečana možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, vpliv obstoječih in novih industrijskih stavb in skladišč, možnost širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji, neupoštevanje določil veljavnih predpisov za področje hrambe in prometa z nevarnimi snovmi.

44. člen

Vodnogospodarske ureditve in varstvo vodnih virov

(1) Pri načrtovanju gradnje je potrebno upoštevati veljavna zakonska določila.

(2) S predvideno gradnjo se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinske vode.

(3) V padavinski odvodni sistem in v naravno okolje se lahko spušča le čista voda, ki po kvaliteti ustreza določilom veljavnih predpisov. Na mestih izpusta mora biti možnost jemanja vzorcev vode za analizo kvalitete.

(4) Vzporedno z ostalo gradnjo je treba urediti primarni odvodni sistem, ki naj bi zagotavljal ustrezno poplavno varnost urbanih območij in pomembnejših objektov.

(5) Za stavbe in gradbene inženirske objekte, ki vplivajo na vodnogospodarske razmere in ureditve, je v postopku izdaje dovoljenja za gradnjo, potrebno pridobiti informacijo o pogojih gradnje in vodno soglasje za predvideno gradnjo.

(6) Obstoječe vodne vire je potrebno ohranjati, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaženja.

(7) Pri načrtovanju posegov v prostor je treba upoštevati določila Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02), ki se nanašajo na dovoljene in nedovoljene posege na vodno in priobalno zemljišče.

(8) Na grafičnih prilogah je prikazano varstveno območje izvira Rižane. Režim varovanja je opredeljen z Odlokoma o določitvi varstvenih pasov izvira Rižane in ukrepih za zavarovanje voda (U.O. št. 7/88, 23/91, 7/93, 1/94). Določena so štiri območja varovanja, za katera so natančno določeni dovoljeni gradbeni posegi, namembnost objektov in vrsta dejavnosti, skladišča in promet z nafto in naftnimi derivati ter nevarnimi snovmi, način odvajanja odpadnih in padavinskih vod, odlagališča hišnih in industrijskih odpadkov.

45. člen

Varstvo vodnih količin

V primeru rabe vode in odvzema vode iz vodotokov, si mora investitor pridobiti ustrezno dovoljenje Ministrstva za okolje in prostor RS v skladu z Zakonom o vodah.

46. člen

Varstvo javnih površin

(1) Javne površine lokalnega pomena so zelenice, drevoredi in parki, pešpoti, otroška igrišča, športne in rekreacijske površine ter parkirišča.

(2) Na območjih javnih površin je dovoljena hortikulturna ureditev, sanacija in vzdrževanje zelenih površin; možna je

postavitev elementov urbane opreme (klopi, koši za odpadke, pergola, table za označevanje območja ali rastlinskih vrst, vodnjak ali izlivka ipd. ...).

(3) Vsi posegi na javna območja se morajo izvajati skladno s pogoji upravljalca.

III. POSEBNA MERILA IN POGOJI

47. člen

Posebna merila in pogoji so določeni za:

- zavarovana vaška jedra
- manjša nezazidana zemljišča
- večja nezazidana zemljišča
- območja razpršene gradnje.

Zavarovana vaška jedra

48. člen

(1) Za zavarovana vaška jedra (varstvo kulturne dediščine, vaška jedra z oznako V) veljajo poleg splošnih, še posebna merila in pogoji:

- upoštevati se morajo tradicionalne prostorske in arhitekturne strukture ohranjenih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in delov kulturne krajine,
- upoštevati je potrebno orientacijo in lego stavb ter dostopnost, ohraniti je potrebno notranja dvorišča s portali in vodnjaki, obstoječe baladurje je možno rekonstruirati, višinski gabarit novih ali nadzidanih stavb ne sme odstopati od sosednjih stavb,
- upoštevati se morajo lokalno značilni stavbni elementi in materiali,
- streha je lahko simetrična dvokapnica, izjemoma je možen zaključek s trikapno streho – ob zaključku uličnega niza, naklon strehe je lahko od 18 do 20 stopinj,
- širina venca se oblikuje po vzoru tipologije vencev v naselju,
- stavbe morajo imeti opečno kritino – korce; v primeru vzdrževalnih del, rekonstrukcije ali novogradnje objektov v tradicionalni kamniti izvedbi je kritina lahko izvedena tudi s kamnitimi škrlami z upoštevanjem vseh materialno tehničnih, konstrukcijskih in likovnih značilnosti,
- gradnja balkonov ni dovoljena,
- možna je gradnja loggie, ki je pokrita in zaprta vsaj iz dveh strani, ograje so zidane in ploskovno polne, lesene ali kovinske,
- lesene ograje, ki so likovno zasnovane in izdelane po starih vzorih in so uporabljene na stavbnih elementih kot so baladurji, so izjemoma možne, nove likovno tehnične izvedbe pa niso dovoljene,
- ob stavbi je dovoljena izvedba baladurja (enoramno ali dvoramno zunanje stopnišče v kombinaciji z zunanjo pokrito teraso), stopnišče in terasa imata polno ograjo,
- priporočljiva je uporaba lesenih vrat in lesenih oken s polkni; dopustna je tudi uporaba drugih materialov, ki omogočajo izdelavo okenskih in vratnih okvirjev s primerno oblikovanimi profili, brez ostrih robov,
- okna so postavljena v osi in imajo obliko pokončnega pravokotnika,
- gradnja velikih steklenih površin (zimskih vrtov) ni dovoljena,
- namembnost stavb je lahko le stanovanjska ali stanovanjska z dopolnilno dejavnostjo, ki ni moteča za bivalno okolje (pisarne, prostori društev in gostinsko – trgovske storitve, kjer so zagotovljeni zunanji prostori za dostavo in parkiranje, mirna storitvena obrt).

(2) Pri gradnji stavb in gradbenih inženirskih objektov je potrebno upoštevati merila in pogoje za rekonstrukcije in gradnjo prometnic ter komunalne infrastrukture, ki mora biti med seboj usklajena tako, da izvedba posamezne infrastrukture ne pomeni onemogočanja nadaljnega posodabljanja opremljenosti območij.

Manjša nezazidana zemljišča

49. člen

(1) Manjša nezazidana zemljišča oziroma območja z možnostjo navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo imajo oznako P. Urejajo se s predlogom parcelacije.

(2) Manjša nezazidana poselitvena območja je potrebno reševati kompleksno, z upoštevanjem obstoječe prometne in komunalne infrastrukture. Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno izdelati predlog ureditve s predlogom parcelacije. To je idejna zasnova, ki obsega ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do predvidenih gradbenih parcel, kar je povezano z lastništvom zemljišč na opredeljenem območju predloga ureditve.

(3) Idejna zasnova, ki mora biti potrjena na MO Koper (na Uradu za okolje in prostor ter Uradu za nepremičnine) je osnova za vodenje nadaljnjih upravnih postopkov za gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov.

(4) Za predloge parcelacij, ki se nahajajo na območju varovanja kulturne dediščine, je potrebno pridobiti predhodno mnenje oziroma potrditev prostorske ureditve od pristojne službe za varovanje kulturne dediščine.

(5) Pri izdelavi dokumentacije za posamezen predlog ureditve, ali več predlogov skupaj, je potrebno za območja, ki se nahajajo ob cestah, upoštevati regulacijsko linijo pri določanju meje za oblikovanje stavbne parcele. Regulacijska linija je črta, ki omejuje površine, potrebne za gradnjo, razširitev in rabo prometnih površin, vključno s pločniki.

(6) V vsakem predlogu ureditve je potrebno proučiti možnost opredelitve gradbene linije novih objektov, oziroma se prilagoditi obstoječemu stanju ožjega ureditvenega območja.

(7) Pri izdelavi predloga ureditve je potrebno upoštevati širino dostopne poti, ki je minimalno 5 m. Območje s tremi ali več gradbenimi parcelami mora imeti predvideno obračališče in zbirno mesto za odpadke.

50. člen

Na območju naselja Hrvatini veljajo naslednja posebna merila in pogoji:

- ureditev dostopov na območja planskih enot: KU – 35/1 – 4/P1, KU – 35/1 – 4/P2, KU – 35/1 – 4/P3, KU – 2/13 – P1, KU – 2/13 – P2
- možnost preusmeritve uvoza za naselje Cerej-Cerei in ureditev dodatnega parkiranja za območje pokopališča, v planski enoti št. KU – 35/1 – 5/P2
- prostorska presoja možnosti ureditve dostopnih poti, v planski enoti KU – 35/1 – 8/P4
- ohranitev in ureditev pešpoti od šole do vaškega jedra Hrvatini – Crevatini, v planski enoti št. KU – 35/1 – 8/Z4
- pridobitev informacije o vodnih pogojih za ureditev planskih enot št. KU – 35/1 – 4/P2 in KU – 35/1 – 4/P3.
- Gradnja na območju izgrajenega primarnega kanalizacijskega omrežja komunalne odpadne vode (zbirni kanal Hrvatini – Fajti z mrežo sekundarnih kanalov) je možna ob istočasni gradnji sekundarne kanalizacije in priključkov. Območje leži južno od ceste Elerji-Hrvatini L 177010 in vzhodno od ceste Brageti-Hrvatini L177040. Ta pogoj se smiselno uporabi v območju mej prispevnega območja zbirnega kanala Hrvatini – Fajti. Pri gradnji dozidav, nadzidav in rekonstrukcij obstoječih stavb na tem območju je možno do izgradnje kanalizacije komunalne odpadne vode ohraniti obstoječi odvod odpadne vode, oziroma ga izvesti pod pogoji, ki jih določi zdravstvena inšpekcija.

51. člen

Odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda je potrebno urediti v skladu s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02).

Večja nezazidana zemljišča

52. člen

(1) Večja nezazidana zemljišča oziroma območja brez možnosti navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo imajo oznako P#. Urejajo se z izvedbenim prostorskim aktom.

(2) Izdelava izvedbenih prostorskih aktov je predvidena za naslednje planske enote:

- Črni vrh: KC – 12 – P#1, KC – 12 – P#2
- Spodnje Škofije: KS – 17 – P#1, KS – 17 – P#2, KS – 17 – P#3, KC – 25 – P#
- Olmo: KZ – 23 – P#
- Prade: KS – 36 – P#1, KS – 36 – P#2, KS – 36 – P#3, KS – 36 – P#4
- Dekani: KU – 22/4 – P#
- Pobegi – Čežarji: KU – 64/1 – P#
- Sveti Anton: ZU – 87/2 – P#
- Gažon: BU – 28/1 – P#1, BU – 28/1 – P#2
- Srgaši: BU – 85/1 – P#
- Križišče Šmarje: BU – 85/7 – P#
- Šmarje: BU – 91/1 – P#
- Vanganel: BU – 9/1 – P#1, BU – 9/1 – P#2, BU 11/1#

(3) Posamezne planske enote se lahko obravnava samostojno, možna je delitev na manjše enote ali pa združitev več planskih enot v enovito prostorsko enoto, ki jo obravnavamo kot celoto. Razdeljene ali združene enote morajo biti povezane s sosednjimi planskimi enotami, predvsem pri urejanju prometne in komunalne infrastrukture.

(4) Predvideni izvedbeni prostorski akti se lahko izdelajo:

- samo za ureditev prometne in komunalne infrastrukture
- samo za gradnjo stavb, po predhodno že sprejetem izvedbenem prostorskem aktu za ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

(5) Za plansko enoto št. KS – 41 (Spodnje Škofije) je, s spremembami in dopolnitvami planskih dokumentov, za prostorsko ureditev območja določena izdelava lokacijskega načrta.

(6) Z izvedbenim prostorskim aktom se lahko urejajo tudi druga območja PUP, če investitor načrtuje prostorsko ureditev, ki ni v skladu z določili tega odloka in v pobudi za pripravo izvedbenega prostorskega akta utemelji primernost in sprejemljivost predlagane ureditve glede na določila prostorskih sestavin planskih aktov občine in glede na urbanistične in druge značilnosti obravnavanega prostora.

Območja razpršene gradnje

53. člen

(1) Za območja razpršene gradnje veljajo poleg splošnih, še posebna merila in pogoji:

- možna je gradnja in sprememba namembnosti obstoječih stavb
- vrsta stavb na območju razpršene gradnje: stanovanjske stavbe, nestanovanjske kmetijske stavbe in stanovanjske stavbe z 1 poslovnim prostorom z dopolnilno dejavnostjo, ki le občasno ali dodatno ne obremenjuje cestnega omrežja in komunalne infrastrukture (pisarne, obrt brez negativnih vplivov na okolje ...)
- vodna oskrba se lahko ureja samostojno, brez navezave na skupne sisteme v okviru PUP, pod pogoji zdravstvene inšpekcije
- odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda je potrebno urediti v skladu s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02).

(2) Kjer se razpršena gradnja načrtuje v območju varovanja kulturne krajine mora biti objekt načrtovan tako, da se ohrani prepoznavnost kulturne krajine in mora biti upoštevana tipologija gradnje in oblikovanja stavb in prostorske zasnove v kulturni

krajini.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

54. člen

Legalizacija stavb in gradbenih inženirskih objektov je možna samo za tiste stavbe in objekte, ki izpolnjujejo splošna in posebna merila in pogoje tega odloka.

55. člen

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odlokih, razen za plansko enoto KC – 58, ki se končajo po tem odloku.

56. člen

Spremembe in dopolnitve PUP v Mestni občini Koper so stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.«

57. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na območju PUP v občini Koper prenehajo veljati določila naslednjih prostorskih izvedbenih aktov:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Sežana (Uradne objave, št. 28/91) – za območje Mestne občine Koper
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Škofije, Plavje, Dekani (UO, št. 7/95)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Škofije, Plavje, Dekani (UO, št. 6/01)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Pobegi, Čezarji, Sv. Anton (Uradne objave, št. 7/95)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Vanganel (Uradne objave, št. 20/93)
- Odlok o ureditvenem načrtu Hrastovlje (Uradne objave, št. 57/89)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Hrvatini – Crevatini (UO, št. 20/03)
- Popravek odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Hrvatini – Crevatini (UO, št. 23/03)
- Odlok o zazidalnem načrtu Vzhodni Olmo (Uradne objave, št. 20/66)
- Odlok o zazidalnem načrtu Olmo ob kanalu – desni breg (Uradne objave, št. 6/70)
- Odlok o zazidalnem načrtu Samski domovi ter Spremembe in dopolnitve (Uradne objave, št. 1/68, 2/70)
- Odlok o zazidalnem načrtu dopolnitve zazidave 11 hiš v Ankaranu (Uradne objave, št. 18/72)
- Odlok o zazidalnem načrtu Počitniški domovi Ankaran (Uradne objave, št. 18/72)
- Odlok o zazidalnem načrtu Prisoje – Poljane (Uradne objave, št. 19/73)
- Odlok o zazidalnem načrtu obrtniška cona ter Spremembe in dopolnitve (Uradne objave, št. 1/69, 76/70, 25/82)
- Odlok o potrditvi zazidalnega načrta za Prade (UO št. 10/71)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Prade (UO št. 14/79)
- Odlok o sprejetju dopolnjenega tehničnega dela zazidalnega načrta Prade – I. etapa (UO št. 24/81)
- Sklep o manjšem odmiku od zazidalnega načrta Prade (UO št. 26/87)
- Odlok o sprejemu spremembe zazidalnega načrta Prade – I. etapa (UO št. 24/88)
- Sklep o manjšem odmiku od zazidalnega načrta Prade na območju OŠ Elvire Vatovec (UO št. 13/83)
- Sklep o spremembah in dopolnitvah sklepa o manjšem odmiku od zazidalnega načrta Prade na območju OŠ Elvire Vatovec (UO št. 2/85)
- Odlok o ureditvenem in zazidalnem načrtu za Dekani (UO, št. 8/65)
- Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o ureditvenem in zazidalnem načrtu Dekani (UO, št. 8/83)
- Odlok o zazidalnem načrtu Zahodni Bertoki (Uradne objave, št. 9/70)
- Odlok o zazidalnem načrtu Kampel – Novaki (Uradne objave, št. 19/87).
- Del Odloka o zazidalnem načrtu Obrtno stanovanjske cone Vanganel (Uradne objave, št. 23/94), na območju dveh gradbenih parcel: vrstne hiše z lokali in trgovski objekt s tržnico
- Del Odloka o Zazidalnem načrtu Ob Šmarski cesti (Uradne objave, št. 2/97 in 10/06 ter Uradni list RS, št. 9/06), na območju parcel št. 1979, 1977/5, 1857/8 in 1857/77, vse k.o. Semedela, v planski enoti KC – 76.
- Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora za območja centralne dejavnosti KC- 58 (Uradni list RS, št. 113/05, 9/06 in 67/06).

58. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor – Območna enota Koper.

59. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št. K3503-24/01

Koper, dne 20. julija 2006

Župan
Mestne občine Koper

Boris Popovič I.r.

In virtù dell'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/00, 30/01, 29/03 e la Gazz. uff. della RS, n. 90/05 e 67/06)

P R O M U L G O
I L D E C R E T O
sulle modifiche ed integrazioni alle norme tecniche di attuazione riferite al Comune
città'
di Capodistria

N.: K3503-24/01
Data: 21 luglio 2006

Sindaco
Comune città' di Capodistria

Boris Popovič m.p.

Ai sensi dell'articolo 175 della Legge sulla pianificazione del territorio (Gazzetta uff. della RS, n. 110/02, 8/03 – rettifica, 58/03 – ZZK-1), in ossequio dell'articolo 29 della Legge sull'autonomia locale – ZLS-UPB1 (Gazz. uff. della RS, n. 100/05 e 21/06 – Sentenza della CC) ed in virtù dell'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/00, 30/01, 29/03 e la Gazz. uff. della RS, n. 90/05 e 67/06), il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria, nella seduta del 20 luglio 2006, ha approvato il

D E C R E T O
sulle modifiche ed integrazioni alle norme tecniche di attuazione riferite al Comune
città
di Capodistria

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Con il presente decreto sono approvate le modifiche ed integrazioni alle norme tecniche di attuazione (nel seguito: NTA) riferite al Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 19/88, 7/01, 24/01, Gazz. uff. n. 49/05-interpretazione autentica), elaborate nel dicembre 2005 dallo Studio Škof, Dean Škof i.a. di Capodistria, al numero 04 – 27.

Articolo 2

Il testo dell'articolo 1 del decreto sulle norme tecniche di attuazione riferite al Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 19/88, 7/01, 24/01, Gazz. uff. n. 49/05-interpretazione autentica) è modificato come segue:

»Con il presente decreto sono definite le norme tecniche di attuazione disciplinanti gli interventi di edificazione, mutamento della destinazione d'uso e manutenzione del fabbricato, come pure le misure di protezione dell'ambiente naturale e di vita nel Comune città di Capodistria. Le suddette norme tecniche di attuazione si applicano per i seguenti ambiti territoriali nel Comune città di Capodistria:

– sprovvisti degli strumenti urbanistici attuativi e dei piani di sito adeguati al piano sociale del comune di Capodistria 1986-1990 (Bollettino uff. n. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95UO 11/98 16/99, 33/01, Gazz. uff. della RS, n. 96/04, 97/04) – nel seguito: piano sociale del comune di Capodistria,

– che ai sensi del piano sociale del comune di Capodistria non sono regolati da piani attuativi di governo del territorio e da piani di sito,

– che ai sensi del piano sociale del comune di Capodistria sono regolati da piani attuativi di governo del territorio e da piani di sito, i quali però non sono stati ancora predisposti.»

Nei casi contemplati dal secondo e dal terzo alinea sono ammessi unicamente interventi di manutenzione dei fabbricati esistenti, come dalla vigente normativa settoriale.«

Articolo 3

(1) Dall'articolo 2 in poi, il testo del decreto sulle norme tecniche di attuazione (nel seguito: NTA) riferite al Comune città di Capodistria, è modificato e sostituito dalle disposizioni del presente decreto.

Articolo 4

(1) La documentazione riguardante le modifiche ed integrazioni alle norme tecniche di attuazione riferite al Comune città di

Capodistria comprende la relazione illustrativa e le rappresentazioni grafiche.

(2) La relazione illustrativa comprende:

- Il decreto sulle suddette norme tecniche
- I pareri ed i consensi rilasciati dagli enti autorizzativi con i rispettivi allegati
- Il commento, recante la descrizione e la motivazione delle norme tecniche.

(3) Gli strumenti grafici presentati sul piano catastale digitale comprendono le seguenti mappe (in scala 1:5000)

– La delimitazione del territorio in oggetto con rappresentazione delle zone insediative, come da elementi territoriali del piano comunale, in scala 1:25000,

Stato di sistemazione (modalità di sistemazione delle aree non edificate, destinate all'insediamento) in scala 1:5000.

Articolo 5

Delimitazione del territorio

(1) Il territorio interessato dalle NTA riferite al Comune città di Capodistria è rappresentato negli allegati grafici e comprende, in parte o in toto, le circoscrizioni delle seguenti comunità locali: CL Ancarano-Ankaran, CL Crevatini-Hrvatini, CL Škofije, CL Črni kal, CL Bertocchi-Bertoki, CL Dekani, CL Giusterna-Žusterna, CL Al Castelletto-Za gradom, CL Semedella-Semedela, CL Olmo – Prisoje, CL San Canziano-Škocjan, CL Manganello-Vanganel, CL Pobegi – Čežarji, CL Sv. Anton, CL Šmarje, CL Marezige, CL Boršt, CL Gračišče, CL Gradin, CL Podgorje, CL Zazid, CL Rakitovec.

(2) A nord, il confine del territorio costeggia il confine di stato con la Repubblica d'Italia e quello con il comune di Hrpelje Kozina. A sud, il confine combacia con quello della Repubblica di Croazia.

Ad est, esso scorre lungo il confine con i comuni Hrpelje Kozina e Ilirska Districa proseguendo per il confine di stato con la Repubblica di Croazia. Ad ovest, il confine parte da Punta grossa, costeggia quello della CL di Capodistria e dei comuni di Isola e Pirano.

(3) Le norme tecniche di attuazione riferite al Comune città di Capodistria non contemplano le zone di estrazione mineraria.

Articolo 6

(1) Nelle NTA riferite al Comune città di Capodistria sono rappresentate le zone insediative già definite negli elementi territoriali del piano a lungo termine e del piano sociale del comune di Capodistria (Bollettino uff. n. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95UO 11/98 16/99, 33/01, Gazzetta uff. della RS, n. 96/04, 97/04) – nel seguito: elementi territoriali del piano comunale, ed, all'interno di queste, le modalità di sistemazione dei terreni non edificati.

(2) La designazione delle unità di piano è conforme agli elementi territoriali del piano comunale. La zonizzazione delle aree insediative è conforme al Decreto sulle modifiche ed integrazioni agli elementi territoriali del piano a lungo termine e del piano sociale del CC di Capodistria (B.U., n. 33/01)

(3) Le zone insediative perturbane comprendono in particolare le zone a destinazione d'uso promiscuo, ed in minor misura le zone a destinazione residenziale, dei servizi collettivi ed altre zone (destinazione produttiva, viabilità, opere infrastrutturali).

(4) All'interno delle zone a destinazione d'uso promiscuo sono previsti, in via prioritaria, fabbricati residenziali, aziende agricole ed attività complementari (commercio, scuole elementari, asili infantili, parchi gioco polifunzionali, sedi delle comunità locali, seconde case) – soprattutto come edifici individuali, servizi alle persone, fabbricati produttivi ed esercizi minori, per i quali si richiede la valutazione dell'impatto ambientale previo rilascio della relativa autorizzazione.

(5) Le zone insediative in oggetto comprendono:

- a) le aree caratterizzate da terreni in tutto o in parte edificati (designazione negli strumenti urbanistici: U – uso promiscuo negli abitati suburbani, S – abitazioni, C – servizi collettivi, P – attività produttive)
- b) aree caratterizzate dalla presenza di nuclei rurali (designazione: V)
- c) zone caratterizzate da terreni non edificati – sistemazione in base alla proposta di lottizzazione o elaborazione dello strumento urbanistico attuativo (designazione complementare P o P#)
- d) zone caratterizzate da costruzioni sparse
- e) zone a verde pubblico (designazione: Z).

Articolo 7

(1) I criteri ed le condizioni intese a disciplinare tutto quanto riguarda l'edilizia, sono definiti per le zone insediative in tutto ed in parte edificate, dalle caratteristiche territoriali affini. Essi sono integrati da norme speciali, riferite ai nuclei rurali ed alle zone non edificate.

(2) Le zone insediative non edificate dove sono ammessi interventi di costruzione, sono definite come unità di piano separate (proposta di lottizzazione, compilazione dello strumento urbanistico) per le quali vigono condizioni particolari in materia di definizione dei lotti edificabili e delle opere infrastrutturali.

Articolo 8

(1) Nelle unità di piano in ambito alle zone insediative destinate a verde pubblico (designazione Z), è ammessa la costruzione di manufatti semplici, oltre alla manutenzione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti.

(2) Le zone caratterizzate dalla presenza di monumenti culturali e soggette a vincoli di tutela, individuate come aree non edificabili, non è ammessa la costruzione di manufatti semplici e di altri fabbricati.

Articolo 9

Percorso della salute e dell'amicizia

(1) Il percorso della salute e dell'amicizia sarà sistemato a pista ciclabile e sentiero pedonale che partendo dal valico di confine internazionale di Škofije e costeggiando il mare raggiungerà il confine con il comune di Isola. Il tracciato del percorso

combacia con quello della dismessa ferrovia a scartamento ridotto Parenzana (Trieste – Parenzo) che attraversa il territorio sloveno, ed, a tratti, con sezioni di nuova realizzazione, definite nello Studio di fattibilità riferito al “Percorso della salute e dell’amicizia” (n. di progetto 99-80, izdelal Invest biro Koper v juniju 2000). Il percorso è destinato esclusivamente ai pedoni ed ai ciclisti.

(2) La zona è rappresentata negli allegati grafici del decreto.

(3) Non sono ammessi accessi per veicoli a motore e macchine agricole. Nei casi in cui il percorso in oggetto è utilizzato quale accesso per veicoli a motore e macchine agricole, vanno previste e costruite nuove strade di accesso agli edifici e fondi agricoli.

II. CRITERI E CONDIZIONI COMUNI

Articolo 10

I criteri e le condizioni comuni si riferiscono a

10. le tipologie delle costruzioni
11. la progettazione e l’edificazione dei fabbricati (edifici e opere d’ingegneria civile)
12. definizione delle dimensioni dei lotti fabbricabili
13. tutela del patrimonio culturale
14. preservazione dei beni naturalistici
15. sistemazione e protezione delle superfici agricole e boschive
16. sistemazione della viabilità
17. sistemazione delle opere d’urbanizzazione
18. tutela dell’ambiente.

1. Tipologie delle costruzioni

Articolo 11

Nella zona in oggetto sono ammessi i seguenti interventi, salvo nei casi in cui il presente decreto disponga diversamente:

- nuove costruzioni (anche ampliamenti e sopraelevazioni), ricostruzioni, costruzioni sostitutive, demolizioni di edifici e opere di ingegneria civile,
- lavori di manutenzione dei fabbricati ed impianti,
- mutamento della destinazione d’uso dei fabbricati, in armonia con l’uso finalizzato del terreno, nei casi in cui l’area di pertinenza soddisfi la normativa disciplinante lo svolgimento della neo costituita attività e se nello spazio disponibile sia possibile ricavare il numero necessario di parcheggi,
- lavori di manutenzione, ricostruzioni e realizzazione di nuovi serbatoi idrici a servizio delle aree rurali (cisterne per le acque piovane), opere di presa, pozzi e opere idrauliche denominate canali o “puči”,
- sistemazione e manutenzione degli spazi pubblici (allestimento del verde pubblico, parcheggi, parchi giochi per bambini, superfici ricreative e campi sportivi, sentieri pedonali, ecc.)
- realizzazione di manufatti semplici.

Articolo 12

(1) Sugli edifici residenziali esistenti (area di Prisoje, Dekani – lungo la strada, Spodnje Škofije, Ancarano) sono ammessi i seguenti interventi: rimozioni, ricostruzioni e manutenzioni. Le invetriate dei balconi, la collocazione delle tende da sole e degli impianti di condizionamento sono ammesse in base al progetto unitario riferito all’intero edificio condominiale.

(2) Nell’area caratterizzata da cortine di case al piano terra (Sallara – unità di piano CL-26 in Olmo – unità di piano CL-24-VH) sono ammessi i seguenti interventi: rimozioni, ricostruzioni, costruzioni sostitutive nel rispetto del perimetro e dei limiti di altezza esistenti, lavori di manutenzione sugli edifici e sulle opere di ingegneria civile.

Articolo 13

(1) Nelle aree a destinazione d’uso dei servizi collettivi (unità di piano n. KC–58 e KC–60) non è ammessa la costruzione di edifici residenziali.

(2) Nelle aree destinate ai servizi collettivi ed in quelle di uso promiscuo è ammessa la costruzione di centri commerciali di vario genere unicamente in conformità delle disposizioni contenute nell’articolo 52, punto 6.

Articolo 14

Nelle aree i cui strumenti urbanistici sono in fase di approvazione o per le quali si richiede la predisposizione di tali strumenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione sull’edificato esistente.

2. Progettazione ed edificazione di fabbricati

Articolo 15

Posizionamento (edifici e opere di ingegneria civile)

(1) Il posizionamento dei fabbricati nel territorio deve avvenire nel rispetto delle condizioni orografiche e microclimatiche, come pure l’edificato preesistente.

(2) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dei fabbricati devono rispettare i distacchi dal confine del lotto adiacente in modo da non arrecare disturbo ai vicini rendendo possibile l'esecuzione di interventi di manutenzione e rispettando le misure di sicurezza. Il distacco minimo dal confine del lotto è di 4 m. Distacchi inferiori – fino alla metà dell'altezza prevista del fabbricato (misurata dal piano del marciapiede fino all'estradosso della soletta di copertura) – sono consentiti previo assenso del proprietario o dei proprietari di terreni contermini.

(3) Il distacco minimo dai confini di terreni ricadenti nei nuclei rurali e nelle aree caratterizzate come paesaggio culturale e soggette a vincoli di tutela (tutela del patrimonio culturale, nuclei rurali contrassegnati V) e dai vecchi fabbricati a cortina realizzati in pietra (3 o più edifici lungo un unico confine), corrisponde alla metà dell'altezza delle costruzioni stesse (ampliamento, nuova costruzione). Distacchi inferiori sono consentiti previo assenso del proprietario o dei proprietari dei terreni contermini. In caso di mantenimento della planimetria preesistente non si richiede il consenso dei proprietari di terreni vicini e ciò anche in caso di edificazione a ridosso del confine del lotto.

(4) Nelle aree destinate ai servizi collettivi, alle attività produttive, alla viabilità ed alle infrastrutture a rete, è ammessa la costruzione a ridosso del confine di un lotto adiacente unicamente con il consenso del rispettivo proprietario o proprietari.

(5) All'interno delle unità di piano KC-64 sono ammessi distacchi dai confini dei lotti contermini inferiori a 4 m, previo consenso, tuttavia, del proprietario o dei proprietari di tali lotti.

(6) I distacchi dalle strade pubbliche dovranno essere quelli prescritti dalla normativa vigente per il settore. Qualsiasi intervento nella fascia di rispetto della strada è subordinato all'autorizzazione del gestore della predetta strada.

Articolo 16

Progettazione degli edifici residenziali

(1) Nel singolo edificio residenziale almeno il 50% della superficie utile complessiva deve essere destinata all'uso abitativo.

(2) Progettazione degli edifici a destinazione residenziale e residenziale / attività complementari:

- nella realizzazione dei corpi edificatori occorre rispettare le proporzioni tipiche locali,
- gli edifici devono adeguarsi alla configurazione del suolo e ad altre condizioni naturali, come pure alle affermate tipologie insediative,
- gli edifici devono essere di forma riconducibile al parallelepipedo; sono ammesse forme a L con area di pertinenza funzionale o atrio,
- le dimensioni planimetriche (superficie coperta) comprendono pensiline, abbaini, balconi, terrazzi coperti e scale esterne,
- le altezze massime dei fabbricati realizzati sul terreno piano o in leggera pendenza (fino a 1: 10) vanno da un piano fuori terra a due piani fuori terra; sono ammesse parti interrato in tutto o su tre lati; la quota del piano terreno è stabilita a +1,20 m ovvero a + 1,50 m negli spostamenti interpiano,
- i limiti di altezza dei fabbricati realizzati sul suolo in pendenza corrispondono a 2 piani interrati + due piani fuori terra (piano interrato su tre lati); è ammessa costruzione con spostamenti interpiano,
- nei nuclei rurali i limiti di altezza consentiti corrispondono a un piano interrato + due piani fuori terra (lo scantinato può essere interrato completamente o su tre lati),
- sono ammesse deroghe all'altezza degli edifici nei nuclei rurali nei casi in cui si tratti di ricostruzioni o di costruzioni sostitutive (lo scantinato può essere interrato completamente o su tre lati),
- su terreno piano, l'altezza massima di costruzione, misurata partendo dal piano terreno fino all'estradosso della gronda, è pari a 6,50 m, mentre il sottotetto o la galleria sopra il primo piano possono essere utilizzati per fini abitativi,
- su terreno inclinato, la quota massima di altezza è di 5,50 m,
- i tetti sono a due spioventi con inclinazione pari a 18-24 gradi, oppure a più spioventi (ad esempio al lato estremo di costruzioni a cortina continua, purchè giustificati dal concetto architettonico e dall'articolazione planivolumetrica, nel rispetto, tuttavia, dell'identità costruttiva locale); gli abbaini sui tetti delle mansarde devono essere collocati e progettati in conformità della facciata; le pensiline vanno realizzate con tetti a uno spiovente,
- l'allineamento del colmo deve essere parallelo ai lati maggiori del parallelepipedo,
- il manto di copertura è in cotto o altro materiale affine dalla struttura tipica,
- l'utilizzo di tetti piani è ammesso nei casi in cui il fabbricato sia interrato completamente o su tre lati,
- tetti piani calpestabili sono ammessi ai piani inferiori, come ampliamento della superficie abitativa (terrazzo aperto o dotato di pergola, con recinzione in struttura piena); la superficie del tetto piano calpestabile non può superare il 50% della planimetria lorda dell'edificio,
- superfici invetriate (ad esempio giardini d'inverno) possono fungere da ampliamento dello spazio abitativo purchè rientrino nella planimetria del fabbricato, e devono essere rappresentati ed illustrati nella documentazione progettuale,
- il numero di piani completamente interrati (scantinati) è illimitato.

Articolo 17

(1) Il singolo edificio residenziale non può contenere più di 2 unità abitative oppure 1 unità abitativa + 1 locale d'esercizio per lo svolgimento di attività complementari.

(2) In caso di costruzioni duplex vigono le norme di progettazione degli edifici abitativi. Ciascun fabbricato non può contenere più di 2 unità abitative, una per piano, oppure 1 unità abitativa ed un locale d'esercizio per attività complementari. Gli edifici sono collocati sul confine comune (senza distacco), su lotti edificabili distinti.

Articolo 18

(1) Progettazione di edifici non abitativi od ospitanti attività complementari (1 unità abitativa, attività produttive minori, di servizio od altre purchè non nocive o moleste, ed impianti tecnologici:

- nei nuclei rurali va rispettata la tipologia dell'architettura tipica istriana, così come per la progettazione delle case abitative; i limiti di altezza devono adeguarsi a quelli degli edifici circostanti,
- la progettazione di ampliamenti o sopraelevazioni deve ricondursi alle caratteristiche architettoniche del fabbricato preesistente e della zona d'intervento più ampia,
- le dimensioni planivolumetriche sono in funzione della destinazione d'uso del fabbricato e del processo tecnologico; i

limiti di altezza dei fabbricati ricadenti fuori delle zone soggette a vincoli di tutela (designazione V) dei nuclei rurali corrispondono a due piani interrati + due piani fuori terra, con lo scantinato interrato su tre lati o completamente; in caso di due piani interrati, uno deve essere completamente interrato; l'altezza della facciata, misurata partendo dal piano stradale fino all'estradosso della gronda, è limitata a 8 m laddove la quota del piano terreno è inferiore a 1,20 m

(2) La progettazione architettonica degli edifici deve risultare omogenea. Ciò è possibile, facendo ricorso ad elementi architettonici uniformi (manti di copertura, estradossi della gronda, facciata, tinteggiature, materiali, proporzioni, sistemazione degli spazi all'aperto ...).

(3) L'edificio non abitativo può contenere al massimo 3 appartamenti turistici. Il numero di piani completamente interrati (scantinati) è illimitato.

Articolo 19

Sistemazione degli spazi all'aperto

(1) Le superfici tra gli spazi pubblici e l'edificio devono adeguarsi alla configurazione del suolo.

(2) È ammessa la costruzione ovvero il collocamento di:

– muri autoportanti dall'altezza massima di 2,20 m,
– muri di contenimento o scarpate dall'altezza massima di 2,20 m; in caso di altezze superiori occorre ricorrere ad arretramenti orizzontali,

– combinazione di muri ovvero scarpate con recinzioni metalliche dall'altezza massima complessiva di 2,20 m,

– recinzioni metalliche dall'altezza massima di 2,20 m.

(3) I muri di contenimento possono essere:

– costruiti in pietra massiccia a secco o in malta, purchè mantenga l'aspetto della tecnologia a secco; nelle zone marnose, essi vanno eseguiti in pietra arenaria, in quelle calcaree, invece, in pietra calcarea,

– realizzati in cemento armato, intonacato o rivestito con pietra naturale arenaria dallo spessore da 20 a 30 cm.

(4) Sono vietati i muri o le recinzioni in calcestruzzo a vista oppure rivestimenti delle scarpate con prefabbricati in calcestruzzo o altri elementi.

(5) Per la costruzione di muri o recinzioni sui bordi del lotto fabbricabile occorre ottenere il nullaosta dei proprietari del terreno contermini.

(6) Gli spazi attorno al fabbricato e le superfici pubbliche non pavimentate vanno allestite a verde pubblico con l'impiego della vegetazione autoctona (rosmarino, alloro, ginestre, cipressi, scotano, ecc.).

3. Piano di lottizzazione

Articolo 20

(1) Il lotto edificabile è costituito da una o più parcelle catastali o parti di esse, sul quale sorge o è previsto un manufatto (edificio o opere di ingegneria civile), provvisto delle opere d'urbanizzazione a servizio di tale manufatto.

(2) Il rapporto di copertura fondiaria fuori dei nuclei urbani o rurali corrisponde a:

– un massimo di 30% della superficie fondiaria del lotto edificabile destinato alla costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e di edifici a destinazione residenziale con attività complementare, compresi i manufatti semplici,

– un massimo di 50% della superficie fondiaria del lotto edificabile alla costruzione di edifici a destinazione non residenziale con attività complementare e per altri fabbricati, compresi i manufatti semplici,

– fino alla planimetria del fabbricato preesistente, nei casi in cui sia prevista la ricostruzione o la costruzione sostitutiva dell'edificio o dell'opera di ingegneria civile, e può superare il 50% del lotto edificabile; vanno comunque osservate anche altre disposizioni del presente decreto,

(5) Le dimensioni degli ampliamenti previsti nel lotto edificabile corrispondente al fabbricato preesistente (fuori dei nuclei urbani o rurali) sono quelle previste per il lotto edificabile interessato nel rispetto delle superfici planimetriche di tutti i fabbricati esistenti, compresi i manufatti semplici.

Articolo 21

(1) Nel determinare le dimensioni dei lotti edificabili vanno osservati:

– i vincoli all'uso dei terreni (destinazione e l'ingombro planivolumetrico del fabbricato sito sul lotto in oggetto, i tracciamenti delle opere infrastrutturali, distacchi dai corpi stradali, ecc.),

– i requisiti urbanistici (accessi, parcheggi, percorsi dei veicoli di pronto intervento),

– requisiti tecnico sanitari (soleggiamento, rumore, ventilazione).

(2) Nell'ambito delle unità di piano n.: CL-30, CL-36, KU-90/1, KU-64/4, KU-64/2, KU-64/1, KU-19/3, KU-19/1, KU-19/2, ZU-87/7, ZU-87/4, ZU-87/1, ZU-87/9, ZU-87/3, ZU-87/2, ZU-87/24 e ZU-87/25 sono definite le dimensioni minime del lotto edificabile destinato alla costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e di case duplex. La superficie del lotto edificabile destinato alla costruzione di case isolate può corrispondere ad almeno 400 m² e per elemento costituente il duplex, di almeno 300 m².

(3) Il suddetto vincolo relativo alla superficie del lotto edificabile non si applica per le zone dei nuclei rurali e per quelle, caratterizzate da costruzioni a cortina costituite da vecchie case in pietra.

Articolo 22

L'estensione del lotto edificabile corrispondente ai fabbricati preesistenti è ammessa in virtù dei criteri e delle condizioni prescritte dal regolamento edilizio e dalle norme di definizione dei lotti edificabili.

Articolo 23

- Il lotto edificabile deve essere dotato delle opere d'urbanizzazione primaria:
- strada di accesso ovvero il raccordo alla strada pubblica, largo almeno 3 m
 - rete idrica
 - rete di smaltimento e trattamento delle acque reflue
 - rete di smaltimento delle acque piovane
 - allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

4. Tutela del patrimonio culturale

Articolo 24

(1) Le aree soggette al vincolo di tutela del patrimonio culturale sono rappresentate nel piano sociale del comune di Capodistria.

(2) Rientrano nel patrimonio culturale:

- i siti archeologici
- le zone insediative
- i luoghi storici e di memoria
- il patrimonio artistico ed architettonico
- il patrimonio etnologico
- il paesaggio culturale

(3) Si intendono monumenti culturali ai sensi del Decreto sulla proclamazione dei monumenti culturali nel comune di Capodistria (B.U., n. 27/87):

a) gli ambiti insediativi di Abitanti, Črni Kal, Črnotiče, Fijeroga, Glem, Gračišče, Hrastovlje, Koštabona, Krkavče, Kubed, Labor, Podpeč, Pomjan, Pregara, Socerb, Tinjan, Topolovec con il borgo di Žrnjovec, Trebeše, Trsek, Zabavlje

b) i luoghi storici e di memoria di Gabrovica – Osp, Hrpeljci – zona del villaggio e dei dintorni

(4) Si intendono monumenti culturali ai sensi del Decreto sull'individuazione dei beni naturalistici e dei monumenti culturali nella circoscrizione del comune di Sežana (B.U., n. 13/92):

a) i siti archeologici di Zazid – Zjat.

b) i monumenti artistici ed architettonici di Podgorje – chiesa parrocchiale di S.Saba, Rakitovec – chiesa succursale di Sv. Križ

c) i monumenti etnologici di Podgorje – casale n. 52, cappelletta dedicata a S. Antonio

I singoli monumenti culturali sono definiti nel Decreto sul riconoscimento dei singoli beni immobili quali monumenti culturali e storici nel comune di Capodistria (B.U. n. 1/93 e 18/93 (rettifica), Gazz. uff. della RS, n. 57-2522/05).

(5) Qualsiasi intervento che interessi il patrimonio culturale è subordinato all'autorizzazione ed alle norme di attuazione rilasciate dalla Sovrintendenza al patrimonio culturale della Slovenia, Sede regionale di Pirano. Nei casi in cui il lotto edificabile si trovi in un sito archeologico, gli interventi si possono attuare solamente a indagine conoscitiva ultimata, svolta a cura del committente.

5. Conservazione dei beni naturalistici

Articolo 25

(1) Le aree soggette al vincolo di tutela dei beni naturalistici sono individuate negli Orientamenti per la tutela dei beni ambientali e paesaggistici finalizzati all'adozione delle modifiche ed integrazioni alle NTA del comune di Capodistria (Sovrintendenza ai beni naturalistici, febbraio 2005), fatta eccezione delle zone nella penisola di Ancarano, inserite nelle NTA in un secondo tempo ed aggiunte nel presente decreto.

(2) Nell'ambito della zona d'intervento sono individuate le seguenti aree soggette al vincolo di tutela dei beni naturalistici:

a) aree protette: Slavnik – cima e pendii, costone a Radote, fiume Dragogna con affluenti, Punta Grossa;

b) beni di pregio naturalistici e aree dalla probabile presenza di beni di pregio naturalistici (capitolo 2.2. degli Orientamenti per la tutela dei beni ambientali e paesaggistici finalizzati all'adozione delle modifiche ed integrazioni alle NTA del comune di Capodistria (Sovrintendenza ai beni naturalistici, febbraio 2005)) ed i seguenti beni naturalistici: Punta Grossa – parete flischoide, Punta Grossa – parco, Punta Grossa – incavo orizzontale, Ancarano – costa paludosa presso S. Nicolò, Punta Grossa – Val d'Oltra – falesia, Baia di S. Bartolomeo – canneti, Val d'Oltra – parco, Val d'Oltra – Miloki – querce;

c) tipologie di biotipi, ai sensi della rispettiva Ordinanza

d) aree di rilevanza ecologica: Carso, Dragogna – bacino idrografico, Risano, Lago di Vanganello ed i suoi tributari, Giusterna, Punta Grossa, S. Nicolò, Baia di San Bartolomeo, Punta Grossa – Val d'Oltra, mare e costa;

e) zone di protezione speciale (rete di Natura 2000): Carso, Pregara – aree inerbate, Giusterna – praterie della posidonia, Istria slovena, Ancarano – S. Nicolò, Punta Grossa – falesia;

f) Diversità biotica presente nella zona e nelle aree insediative, inclusa la costa marittima.

(3) Le zone soggette ai suddetti vincoli di tutela sono evidenziate nell'atlante delle zone naturalistiche protette del Ministero dell'ambiente e del territorio e del territorio, Agenzia della RS per l'ambiente, ovvero sul supporto digitale dei dati riferiti al territorio presso il Comune città di Capodistria.

(4) Negli Orientamenti per la tutela dei beni ambientali e paesaggistici finalizzati all'adozione delle modifiche ed integrazioni alle NTA del comune di Capodistria (Sovrintendenza ai beni naturalistici, febbraio 2005) sono definite le linee guida per la protezione, i regimi di tutela e le raccomandazioni che vanno recepiti, unitamente alle disposizioni del presente articolo, nella progettazione ed attuazione degli interventi e delle attività. Le singole zone di tutela sono subordinate alle disposizioni contenute nei seguenti atti amministrativi comunali: Decreto sull'individuazione dei beni naturalistici e dei monumenti culturali nella circoscrizione del comune di Sežana (B.U., n. 13/92), Decreto sul sull'introduzione dei vincoli di tutela provvisori relativi al fiume Dragogna ed ai rispettivi affluenti (Bollettino uff. n. 22/01, 20/03, 75/04), Decreto sulla proclamazione del monumento naturale di Punta Grossa (B.U., n. 33/91).

(5) Nell'area costiera, non sono ammessi interventi suscettibili di interferire con i beni ambientali e la preservazione della biodiversità. Gli interventi vanno attuati dove il fondale marino è degradato o sostanzialmente modificato. Qualsiasi opera che

interessi la fascia costiera e le aree adiacenti va progettata e realizzata evitando di interferire con le caratteristiche dei fondali marini e di causare alterazioni della successione delle maree e delle correnti marine.

(6) Gli interventi, che potrebbero arrecare danno al bene naturalistico, alla zona protetta o alla diversità biotica, sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Istituto della RS per la tutela dei beni naturalistici. Nelle zone di protezione speciale (Natura 2000) vanno predisposte le valutazioni dell'impatto ambientale nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

6. Zone agricole e boschive di tutela paesistico ambientale

Articolo 26

(1) In conformità degli orientamenti di piano del comune di Capodistria non è ammesso costruire sui fondi agricoli di qualità. In via eccezionale è consentita la costruzione di strade di accesso (dalla strada pubblica alle aree insediative) e la costruzione di allacciamenti ai servizi pubblici.

(2) In deroga al comma precedente sono ammessi nelle aree agricole di 2 categoria e nelle zone boschive i seguenti interventi edificatori:

- realizzazione di bacini idrici per l'irrigazione e sistemi di irrigazione con impianti di pompaggio,
- costruzione di manufatti, destinati agli interventi di protezione e soccorso in caso di calamità naturali e di altre emergenze,
- ampliamento dei cimiteri,
- realizzazione di talune opere di ingegneria civile (strade locali e vie pubbliche, strade vicinali e boschive, condotte idriche, reti delle telecomunicazioni e reti di distribuzione dell'energia elettrica).

7. Sistemazione della viabilità

Articolo 27

(1) La pianificazione, la costruzione e la manutenzione dell'infrastruttura stradale esistente deve essere conforme alle disposizioni di legge ed alla normativa in vigore.

(2) Per interventi nelle strade statali e comunali e quelli che interessano gli spazi pubblici occorre acquisire le direttive ed il nullaosta del rispettivo gestore.

(3) All'interno di ciascun lotto edificabile dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio per almeno 2 pm per unità abitativa. Per gli edifici di altra destinazione occorre garantire all'interno del lotto edificabile il numero di parcheggi necessario, stabilito in funzione dell'attività secondo quanto previsto nella documentazione progettuale.

(4) In caso di mutamento della destinazione d'uso da residenziale a residenziale con attività complementari o a non residenziale, vanno previsti parcheggi aggiuntivi necessari da ricavarsi all'interno del corrispondente lotto edificabile.

(5) Nelle aree adibite a parcheggi pubblici va previsto il numero sufficiente di parcheggi per disabili secondo quanto stabilito nella vigente normativa.

(6) La pianificazione del numero di parcheggi avviene nel rispetto delle seguenti norme:

- per edifici residenziali – 2 pm / unità abitativa
- uffici, esercizi di vendita – 1 pm / 20 m² di superficie utile lorda
- servizi collettivi – 1 pm / 30 m² di superficie utile lorda
- esercizio di ristorazione – 1 pm / 4 posti a sedere
- appartamento turistico – 2 pm / appartamento, albergo – 1 pm / camera d'albergo
- scuola elementare – 1 pm / 20 alunni, asilo infantile – 1 pm / 20 bambini
- esercizio artigianale – 1 pm / 30 m² di superficie utile lorda.

Onde sopperire alle necessità dei visitatori occorre prevedere, nei pressi degli edifici residenziali, uffici e esercizi di vendita, servizi collettivi e esercizi artigianali, un aumento dei parcheggi disponibili pari al 50%. I parcheggi aggiuntivi possono essere ricavati all'interno del lotto edificabile o nelle immediate vicinanze del medesimo.

8. Realizzazione di opere d'urbanizzazione primaria (condotte, reti delle telecomunicazioni e di distribuzione dell'energia elettrica)

Articolo 28

(1) Tutti gli edifici devono essere allacciati ai servizi pubblici esistenti o a quelli di nuova costruzione.

(2) Nell'attuare gli interventi pianificati vanno osservati i distacchi dalle opere d'urbanizzazione esistenti e di quelle previste, come dai rispettivi regolamenti tecnici, prevedendo altresì i necessari spostamenti o modifiche al tracciamento delle opere infrastrutturali. In ambito alla costruzione delle nuove opere infrastrutturali va previsto il rifacimento di quelle esistenti, ritenute inadatte in seguito al degrado, all'insufficiente capacità, all'utilizzo di tecnologie inappropriate, danni o esigenze urbanistiche.

(3) La costruzione nelle fasce di rispetto delle opere infrastrutturali esistenti o di quelle previste è ammessa unicamente previo consenso del rispettivo gestore.

(4) Le società di gestione delle infrastrutture a rete stabiliscono le condizioni di realizzazione dei rispettivi allacciamenti.

(5) Per il rifacimento ovvero la costruzione, nel rispetto delle condizioni previste dai rispettivi gestori, delle infrastrutture a rete, il committente può stipulare con il CC di Capodistria un contratto definendo gli obblighi reciproci in materia di sistemazione delle opere d'urbanizzazione in oggetto.

(6) Gli interventi nelle zone destinate alle infrastrutture a rete sono subordinati all'autorizzazione del gestore.

(7) Per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria va predisposto un progetto che tenga conto delle possibilità di estensione.

Articolo 29

I criteri e le condizioni per la realizzazione delle opere infrastrutturali sono stabiliti per:

- 8.1. la rete idrica
- 8.2. la rete fognaria
- 8.3. la rete di distribuzione dell'energia elettrica
- 8.4. la rete delle telecomunicazioni
- 8.5. la rete CATV.

8.1. Rete idrica

Articolo 30

(1) Tutti i fabbricati devono essere allacciati alla rete idrica esistente o a quelle di nuova costruzione. L'approvvigionamento idrico da pozzo o da sorgente locale è subordinato all'autorizzazione dell'ispettorato alla sanità.

(2) La progettazione dell'edificazione nella zona d'intervento deve avvenire tenendo conto delle infrastrutture idrauliche esistenti, come pure dei lavori di rifacimento e di manutenzione straordinaria in seguito all'usura degli impianti esistenti oppure all'eventuale aumento delle rispettive capacità.

(3) Condizioni dettagliate di realizzazione saranno fornite dai singoli amministratori all'atto di rilascio della concessione edilizia.

(4) Per le zone interessate da progetti d'opere di maggiore entità, e per le quali non sia prevista la compilazione degli strumenti urbanistici attuativi, si richiede la predisposizione dei rispettivi approfondimenti tecnici nonché il rilascio delle norme inerenti la provvista d'acqua potabile e antincendio.

(5) In ottemperanza della vigente normativa è necessario revedere la possibilità di realizzazione di una rete di idranti interna ed esterna a servizio di fabbricati di maggiore interesse.

(6) Nella progettazione degli interventi nell'area protetta del fiume Risano vanno osservate le condizioni di cui al Decreto sulla determinazione delle aree protette delle sorgenti del Risano e sui provvedimenti di tutela dei corpi idrici (B.U. n. 7/88) nonché la normativa vigente in materia.

8.2. Rete fognaria

Articolo 31

(1) I fabbricati e le opere di ingegneria civile devono essere collegati alla rete fognaria pubblica in ottemperanza delle norme in vigore (in particolare del Regolamento sullo smaltimenti e trattamento delle acque di scolo domestiche e delle acque piovane, Gazz. uff. della RS, n. 105/02).

(2) Nella progettazione degli interventi di costruzione occorre tenere conto dell'edificazione preesistente, dei previsti rifacimenti ed interventi di manutenzione della rete fognaria, dettati dall'usura o dall'aumento della capacità della suddetta infrastruttura a rete,

(3) Le norme più dettagliate sono definite dal gestore al momento del rilascio della concessione edilizia,

(4) Nelle zone dove si prevede la realizzazione delle fognature meteoriche, queste ultime vanno smaltite in un sistema separato.

(5) In caso di riqualificazione o espansione dell'edificato esistente, di rifacimento della viabilità e delle infrastrutture a rete, le fognature realizzate nel sistema misto vanno ricostruite in un sistema separato,

(6) L'allacciamento alla fognatura pubblica degli edifici e delle opere d'ingegneria civile è possibile in conformità delle norme imposte dal gestore.

8.3. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e illuminazione pubblica

Articolo 32

(1) Tutti i fabbricati devono essere allacciati alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

(2) In caso di sostanziale aumento del fabbisogno di energia elettrica all'interno della singola unità funzionale si renderà necessario sistemare nuove CT con linee di allacciamento ad alta tensione o potenziamento delle rete di bassa tensione.

(3) Nella zona d'intervento occorrerà ricostruire le CT inadatte oppure sostituirle con altre, dalla tensione di 20/0,4 kV, oltre a eseguire nuovi cavi da 20 kV. In caso di superamento della potenza nominale dell'attuale CT, sarà necessario costruire una nuova rete di distribuzione con la CT di alta tensione e rete di bassa tensione. Nella costruzione a nuovo o nella ricostruzione della rete di bassa pressione, l'impianto di illuminazione pubblica dovrà essere separato dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

(4) Si intendono impianti di distribuzione dell'energia elettrica:

- Le CT a media tensione per la rete a 20/0,4 kV ed una potenza installata di 630 oppure 2 x 630 kVA
- Trasformatori su pali a media tensione per la rete a 20/0,4 kV ed una potenza installata di 100 o 250 kVA
- Tutta la rete di cavi 20 kV è realizzata con cavidotti; i cavi ad alta tensione sono posti su tralicci in cemento armato.

(5) La rete a bassa tensione deve essere realizzata con cavi sotterranei in esecuzione radiale, mentre gli elettrodotti sono costituiti da cavi aerei su pali in cemento armato o su elementi portanti a muro. (6) Nella costruzione e manutenzione degli impianti occorre:

- rispettare i distacchi dalla rete elettrica esistente, come da rispettive norme tecniche,
- prevedere spostamenti o modifiche al sistema di alimentazione della rete elettrica esistente, dettati dalla presenza di

nuove utenze,

– prevedere la ricostruzione della rete elettrica esistente, laddove questa risulti inadeguata a causa dell'usura, delle capacità inadeguate, dell'uso di tecnologie obsolete o per esigenze urbanistiche, da effettuarsi nell'ambito della realizzazione dei nuovi impianti.

(7) Sono ammessi interventi di costruzione nelle fasce di rispetto degli impianti elettrici esistenti e nelle zone destinate alla costruzione di tali impianti unicamente previo assenso dei rispettivi gestori.

(8) Nelle aree ancora prive dell'illuminazione pubblica occorre costruire gli impianti necessari lungo le principali strade e vie.

(9) Il rifacimento della rete elettrica e la costruzione delle nuove linee a servizio delle zone insediative deve essere in cavo interrato. Nelle vecchie case in pietra, gli impianti di derivazione devono essere collocati all'esterno, ogniqualvolta ciò sia possibile.

(10) Nelle zone insediative protette, gli impianti elettrici vanno collocati in luoghi appartati (salute della popolazione, l'impatto visivo, aspetto paesaggistico).

8.4. Rete delle telecomunicazioni

Articolo 33

(1) L'infrastruttura di telecomunicazioni è costituita da tutte le reti di trasferimento del segnale in forma analogica o digitale (cavi sotterranei o rete senza fili).

(2) Sono ammessi interventi di nuova costruzione, ricostruzione o potenziamento dell'infrastruttura di telecomunicazioni, ai fini di migliorare l'attuale servizio e consentire l'allacciamento di nuove utenze.

(3) Sono possibili esecuzioni con cavi sotterranei in canalizzazione o direttamente in trincea, cavi aerei o senza fili.

(4) A tale fine vanno osservati i distacchi dalla rete delle telecomunicazioni esistenti prevedendo spostamenti o modifiche agli allacciamenti esistenti; nell'ambito di realizzazione dei nuovi impianti va pianificato il rifacimento della rete esistente laddove questa risulti inadeguata a causa dell'usura, della capacità insufficiente, dell'utilizzo di tecnologie obsolete o per esigenze urbanistiche.

(5) Sono ammessi interventi di costruzione nelle fasce di rispetto delle infrastrutture di telecomunicazioni esistenti e nelle zone destinate alla costruzione di tali impianti unicamente previo rilascio del nulla osta da parte rispettivi gestori.

(6) Il rifacimento della rete elettrica e la costruzione delle nuove linee telefoniche a servizio delle zone insediative deve essere in cavo interrato. Nelle vecchie case in pietra, gli impianti di derivazione devono essere collocati all'esterno, ogniqualvolta ciò sia possibile.

(7) La rete telefonica interurbana che raggiunge le centraline di Gračiče e Gradin, è realizzata con connessioni RR. La rete telefonica locale a servizio degli abitati di Rakitovec e Zazid è realizzata con connessioni RR; il rispettivo segnale è inviato verso la CT di Capodistria.

(8) Nei centri abitati aggruppati è opportuno prevedere la realizzazione di reti telefoniche con cavi sotterranei canalizzati che consentono estensioni. Le costruzioni isolate sono raggiunte dal servizio telefonico attraverso cavi aerei.

Articolo 34

(1) È ammessa la costruzione di stazioni radio base per telefonia mobile. Nella progettazione delle infrastrutture di telecomunicazione va previsto l'utilizzo degli impianti esistenti.

(2) Condizioni per l'insediamento delle stazioni radio-base per la telefonia cellulare:

– rispetto delle distanze tra le antenne e l'abitato con particolare attenzione per le strutture sensibili,

– l'irradiazione verticale ed orizzontale delle antenne non deve avvenire in direzione degli edifici vicini o circostanti,

– osservanza delle disposizioni di legge in materia di esposizione ai campi elettromagnetici,

– nelle aree caratterizzate dalla presenza di monumenti culturali e sui monumenti stesso, come pure nei siti con patrimonio culturale, ove vige il divieto di edificazione, non è ammessa l'installazione di stazioni radio-base e delle infrastrutture di telecomunicazione (TV, radio e telefono).

8.5. Rete CATV

Articolo 35

Per la ricezione dei programmi TV via satellite e per la distribuzione del segnale è consentita la costruzione della rete di diffusione via cavo (aerea, negli abitati aggregati) e la connessione della medesima al ripetitore principale.

9. Tutela dell'ambiente

Articolo 36

La costruzione degli edifici, i mutamenti di destinazione d'uso e la manutenzione dei fabbricati sono ammessi allorché non creino disturbi nell'ambiente o non superino le soglie prescritte. Vanno osservate le disposizioni normative in materia di tutela ambientale.

Articolo 37

Raccolta e rimozione dei rifiuti

(1) La zona d'intervento è raggiunta dal servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani e della raccolta differenziata. Vanno previsti i luoghi di raccolta e di asporto dei RSU, e la localizzazione delle isole ecologiche destinate alla raccolta differenziata

ed accessibili ai veicoli speciali dal peso complessivo di 12 t.

(2) I luoghi di raccolta devono essere progettati in modo da consentirne la pulizia, nel rispetto altresì delle norme igieniche e delle esigenze di decoro. I luoghi comuni di raccolta e le isole ecologiche devono essere sistemati su superfici pubbliche. Nella misura in cui essi siano ubicati su terreni privati, è d'obbligo ottenere l'assenso del proprietario.

(3) I punti di raccolta esistenti possono essere ricostruiti o spostati prevedendo la raccolta differenziata laddove la superficie disponibile lo consenta, nel rispetto delle regole poste dal gestore ed in osservanza del decreto comunale sullo spezzamento delle superfici pubbliche e sull'obbligo di raccolta, rimozione e deposito dei rifiuti nel territorio del Comune città di Capodistria.

(4) La rimozione dei rifiuti dalle zone caratterizzate da costruzioni sparse, avverrà nell'ambito della prestazione del rispettivo servizio.

Articolo 38

Protezione da rumore

(1) Nelle zone residenziali sono ammesse attività complementari a basso impatto acustico. Gli edifici a destinazione artigianale e produttiva devono essere progettati e localizzati in modo da evitare il superamento dei limiti di immissione, al confine dell'attività. Vanno osservate le norme in materia.

(2) In caso di singole sorgenti di rumore occorre effettuare la valutazione dell'impatto acustica installando protezioni antirumore adeguate.

(3) Le eventuali protezioni antirumore degli edifici e delle opere d'ingegneria civile vanno descritte e rappresentate nella rispettiva documentazione progettuale.

Articolo 39

Tutela dell'aria

Nella costruzione di fabbricati vanno rispettate le disposizioni di legge in materia di tutela dell'aria.

Articolo 40

Tutela delle falde acquifere

Gli edifici e le opere d'ingegneria civile, come pure gli spazi all'aperto, devono essere progettati in modo da evitare l'inquinamento delle falde acquifere. Le superfici di manipolazione, i parcheggi e le strade devono essere pavimentati e dotati di canalizzazioni impermeabili. Le acque piovane provenienti da aree di parcheggio presso gli edifici vanno scaricate attraverso disoleatori.

Articolo 41

Assolamento

Va garantito il livello minimo di soleggiamento e di esposizione alla luce del giorno di tutti gli spazi abitativi, come previsto dalla vigente normativa.

Articolo 42

Tutela della salute

Nella progettazione ed esecuzione delle opere all'interno della zona d'intervento è d'obbligo:

- definire le modalità e la continuità di approvvigionamento con acqua potabile di qualità ineccepibile
- provvedere allo smaltimento delle acque reflue
- garantire la raccolta e l'asportazione dei rifiuti

- garantire l'adozione di provvedimenti volti ad evitare lo spandimento nell'ambiente delle polveri ed osservare la normativa disciplinante la produzione e la distribuzione di beni alimentari (commercio di beni alimentari, esercizi di ristorazione, ecc.).

Articolo 43

Norme di sicurezza antincendio

(1) Nella fase di progettazione e di realizzazione delle costruzioni nella zona d'intervento vanno osservate le disposizioni di legge in materia di sicurezza antincendio adottando provvedimenti di carattere territoriale, edile e tecnico.

(2) Vanno garantiti i distacchi tra fabbricati e la sistemazione delle separazioni antincendio tali da inibire la propagazione del fuoco.

(3) Occorre prevedere superfici di accesso e di manipolazione dei veicoli di pronto intervento che devono poter raggiungere tutti gli edifici presenti nella zona.

(4) Vanno previste superfici necessarie per garantire l'evacuazione in sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

(5) Va prevista sufficiente disponibilità dell'acqua antincendio, con il dimensionamento appropriato della rete di idranti, od altre misure di protezione antincendio, contemplate dalla normativa in funzione dei rischi.

(6) Vanno considerati i rischi di incendio dovuti all'impiego di sostanze infiammabili e di processi tecnologici a rischio, alla presenza di strutture industriali esistenti e future, alla probabilità di propagazione dell'incendio tra le singole zone insediative ed all'inosservanza delle vigenti norme in materia di conservazione e commercializzazione di sostanze pericolose.

Articolo 44

Sistemazioni idrauliche e difesa delle risorse idriche

- (1) La progettazione delle opere di costruzione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di legge.
- (2) Gli interventi pianificati non devono pregiudicare il deflusso delle acque pluviali.
- (3) Nelle condotte per lo smaltimento delle acque piovane o nell'ambiente è ammesso immettere solamente l'acqua meteorica pulita i cui parametri qualitativi sono conformi alle disposizioni di legge. Nei punti di scarico va assicurata la possibilità di prelievo dei campioni d'acqua ai fini delle analisi qualitative.
- (4) In concomitanza dei rimanenti interventi di edificazione va sistemato il sistema di smaltimento primario inteso a garantire la protezione da inondazioni delle zone urbane e dei fabbricati di maggiore importanza.
- (5) Per gli edifici e le opere d'ingegneria civile suscettibili di esercitare un impatto sulle condizioni idrogeologiche ed idrauliche, vanno richieste, in ambito alla procedura di rilascio della concessione edilizia, le linee guida per la costruzione e l'autorizzazione dell'ente competente.
- (6) Le risorse idriche esistenti vanno conservate, ed all'occorrenza riqualificate evitando possibili inquinamenti.
- (7) Nella progettazione degli interventi nel territorio vanno recepite le disposizioni della Legge sulle acque (ZV-1, Gazz. uff. della RS, n. 67/02) riferite agli interventi nei corpi idrici e nelle zone circostanti ammessi ed a quelli vietati.
- (8) Negli allegati grafici è rappresentata l'area di protezione della sorgente del Risano. Il rispettivo regime di tutela è definito nel Decreto sulle aree di protezione delle sorgenti del Risano e sui provvedimenti di protezione dei corpi idrici (B.U., n. 7/88, 23/91, 7/93, 1/94). Sono state individuate quattro aree di protezione, per le quali sono stati definiti gli interventi di edificazione, la destinazione d'uso dei fabbricati e le attività ammesse, lo stoccaggio e la commercializzazione del petrolio, dei rispettivi derivati e delle sostanze pericolose, le norme per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, le discariche dei rifiuti domestici e di quelli industriali.

Articolo 45

Protezione delle quantità d'acqua disponibili

L'utilizzo o prelievo d'acqua dai corpi idrici è subordinato al rilascio della rispettiva autorizzazione da parte del Ministero dell'ambiente e del territorio, nel rispetto della Legge sulle acque.

Articolo 46

Protezione degli spazi pubblici

- (1) S'intendono spazi pubblici di rilevanza locale le aiuole, i viali alberati ed i parchi, i sentieri pedonali, i parchi gioco per bambini, le superfici sportive e ricreative ed i parcheggi.
- (2) Nei spazi pubblici è ammessa la sistemazione del verde, gli interventi di riqualificazione e di manutenzione delle aree verdi; è ammessa la collocazione degli arredi urbani (panchine, cestini per rifiuti, pergole, segnaletica informativa riferita alla zona od alle specie flogistiche, fontane, ecc.).
- (3) Tutti gli interventi che interessino gli spazi pubblici vanno attuati in conformità delle istruzioni impartite dal gestore.

III. PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 47

Le prescrizioni di carattere speciale si riferiscono a:

- nuclei rurali soggetti a vincoli di tutela
- terreni non edificati dalle dimensioni medio-piccole
- terreni non edificati più estesi
- zone caratterizzate da costruzioni sparse.

Nuclei rurali soggetti a vincoli di tutela

Articolo 48

- (1) Per nuclei rurali soggetti a vincoli di tutela (tutela e conservazione del patrimonio culturale, nuclei rurali contrassegnati con V) vigono, oltre a quelle generali, anche le prescrizioni di carattere speciale:
 - vanno rispettate le strutture architettoniche ed ambientali tipiche dei nuclei rurali, l'aspetto caratteristico delle sagome dei villaggi e di porzioni del paesaggio culturale,
 - va rispettato l'allineamento ed il sedime esistente degli edifici e la rispettiva accessibilità conservando i cortili interni con portali e pozzi; è ammessa la ricostruzione di ballatoi preesistenti; l'altezza di gronda e del colmo non potrà superare quella degli edifici circostanti,
 - vanno rispettati gli elementi e materiali tipici locali,
 - i tetti sono a due spioventi simmetrici, in via eccezionale sono consentiti tetti a tre spioventi a margine della cortina stradale, la pendenza del tetto può essere da 18 a 20 gradi,
 - la larghezza dell'estradosso va eseguita nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, presenti nell'abitato,
 - le coperture devono essere in coppi; in caso di interventi di manutenzione, restauro conservativo o nuova costruzione di edifici in pietra, sono ammesse coperture in lastre di pietra, nel rispetto delle caratteristiche tecniche, costruttive e di decoro,
 - è vietata la costruzione di balconi,
 - è ammessa la costruzione di loggie coperte e chiuse su due lati con parapetti in muratura, a struttura piena in legno o in metallo,
 - sono ammesse recinzioni in legno, progettate e realizzate nel rispetto, esclusivamente, delle tipologie tradizionali (ballatoi); sono vietate recinzioni in legno di disegno diverso da quello tradizionale,
 - è ammessa la costruzione di ballatoi (in oggetto – scale esterne ad una o due rampe, collegate la terrazza coperto); il parapetto delle scale e del terrazzo e a struttura piena,
 - si raccomandano infissi in legno con oscuri; è ammesso l'impiego di altri materiali che consentano la realizzazione di

infissi dai profili adeguati, privi di sporgenze,

– la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona; le finestre devono essere riconducibili a parallelepipedo verticale,

– è vietata la costruzione di ampie vetrate (giradini d'inverno),

– gli edifici devono essere a destinazione residenziale o residenziale con attività complementare che non arrechi disturbo (uffici, sedi delle associazioni, esercizi commerciali e di ristorazione, con spazi sufficienti per consentire le consegne ed il parcheggio, servizi d'artigianato).

(2) Nella costruzione di edifici ed opere d'ingegneria civile occorre rispettare le norme disciplinanti il rifacimento e la realizzazione delle strutture viarie e delle infrastrutture a rete; tali interventi devono essere coordinati per evitare ostacoli all'ulteriore estensione delle opere d'urbanizzazione primaria.

Terreni non edificati dalle dimensioni medio-piccole

Articolo 49

(1) I terreni non edificati dalle dimensioni medio-piccole o con possibilità di allacciamento alle infrastrutture a rete esistenti sono contrassegnati con P. La loro sistemazione avviene in base al piano di lottizzazione.

(2) Le aree insediative non edificate dalle dimensioni medio – piccole vanno sistemate nel rispetto dell'infrastruttura a rete esistente. Previa predisposizione del progetto finalizzato al rilascio della concessione edilizia, va compilato un progetto di massima corredato del piano di lottizzazione. Si tratta di un progetto di massima, contenente le indicazioni in materia di accessi ed allacciamenti ai servizi pubblici ed in considerazione della proprietà dei terreni nella zona d'intervento.

(3) Il progetto di massima, che va approvato dal CC di Capodistria (Ufficio dell'ambiente e del territorio e Ufficio beni immobili), è fondamentale per lo svolgimento delle procedure richieste ai fini di rilascio delle concessioni edilizie per i fabbricati e le opere d'ingegneria civile.

(4) I piani di lottizzazione riferiti alle aree soggette a vincoli di tutela del patrimonio culturale sono subordinati al rilascio del nulla osta da parte dell'ente competente.

(5) Nella predisposizione della documentazione riferita ad uno o più interventi nelle aree in fregio alle strade pubbliche, occorre definire i confini dei lotti edificabili osservando la fascia di rispetto del corpo stradale. La fascia di rispetto è costituita dalla striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

(6) Ciascun progetto di sistemazione deve esaminare la possibilità di definizione dell'alineamento dei fabbricati ovvero di adeguamento a quella esistente nella zona d'intervento.

(7) Il progetto deve inoltre tenere conto della larghezza degli accessi stradali che non deve essere inferiore a 5 m. L'area con tre o più lotti edificabili deve essere dotata di uno spazio destinato alla raccolta dei rifiuti accessibile ai veicoli speciali.

Articolo 50

Nell'area dell'abitato di Crevatinov vigono le seguenti prescrizioni di carattere speciale:

– possibilità d'accesso alle zone interessate dagli interventi all'interno del comparto di pianificazione n. KU-35/1 1 – 4/P1, KU – 35/1 – 4/P2, KU – 35/1 – 4/P3, KU – 2/13 – P1, KU – 2/13 – P2

– possibilità di spostamento della strada di accesso all'abitato di Cerei ed estensione delle aree di parcheggio a servizio del cimitero, all'interno del comparto di pianificazione n. KU – 35/1 – 5/P2

– valutazione delle possibilità di costruzione delle strade di accesso all'interno del comparto di pianificazione KU – 35/1 – 8/P4

– conservazione e sistemazione dei percorsi pedonali che collegano la scuola al centro di Crevatini, all'interno del comparto di pianificazione n. KU – 35/1 – 8/Z4

– acquisizione dei dati relativi alle norme idrogeologiche, finalizzati alla sistemazione dei comparti di pianificazione n. KU – 35/1 – 4/P2 e KU 35/1 – 4/P3.

– Sono ammessi interventi di costruzione nell'area caratterizzata dal bacino del canale di raccolta delle acque reflue Crevatini – Faiti e dei rispettivi canali secondari, purchè si proceda alla realizzazione della rete fognaria secondaria. L'area si trova a sud della strada Eleri – Crevatini L 177010 e ad est della strada Braghetti – Crevatini L 177040. Tale condizione si applica anche in riferimento al bacino del collettore Crevatini – Faiti. In caso di costruzioni nuove o sostitutive, ampliamenti, sopralti, costruzioni pertinenziali e ricostruzioni dei fabbricati esistenti, è ammesso l'utilizzo dell'attuale struttura destinata allo smaltimento delle acque reflue oppure realizzarne una nuova nel rispetto delle norme tecniche stabilite dall'ispettorato alla sanità e cio' fino alla realizzazione della prevista fognatura.

Articolo 51

Lo smaltimento ed il trattamento delle acque reflue vanno sistemati in conformità del Regolamento sullo smaltimento e trattamento delle acque domestiche reflue e delle acque piovane (Gazz. uff. della RS, n. 105/02).

Terreni non edificati più estesi

Articolo 52

(1) I terreni non edificati più estesi, per i quali non esiste la possibilità di allacciamento alle opere infrastrutturali esistenti, sono contrassegnati con P#. La loro sistemazione avviene tramite uno strumento urbanistico attuativo.

(2) La predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi è prevista per i seguenti comparti di pianificazione:

– Črni vrh: KC – 12 – P#1, KC – 12 – P#2

– Spodnje Škofije: CL – 17 – P#1, CL – 17 – P#2, CL – 17 – P#3, KC – 25 – P#

– Olmo: KZ – 23 – P#

- Prade: CL – 36 – P#1, CL – 36 – P#2, CL – 36 – P#3, CL – 36 – P#4
- Dekani: KU – 22/4 – P#
- Pobegi – Čezarji: KU – 64/1 – P#
- Sveti Anton: ZU – 87/2 – P#
- Gažon: BU – 28/1 – P#1, BU – 28/1 – P#2
- Srgaši: BU – 85/1 – P#
- Incrocio a Šmarje: BU – 85/7 – P#, BU – 11/1#
- Šmarje: BU – 91/1 – P#
- Vanganello: BU – 9/1 – P#1, BU – 9/1 – P#2.

(3) I singoli comparti di pianificazione possono essere trattati distintamente. È ammessa la frammentazione o l'aggregazione di più comparti. Tali comparti di pianificazione devono collegarsi a quelli contermini, in particolare per quanto attiene la realizzazione delle infrastrutture a rete.

(4) I predetti strumenti urbanistici attuativi possono essere predisposti:

- Limitatamente alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria
- Limitatamente agli interventi di costruzione degli edifici, in seguito al precedentemente approvato strumento urbanistico avente per oggetto la realizzazione delle opere infrastrutturali.

(5) Per il comparto di pianificazione n. CL – 41 (Spodnje Škofije) è prevista, in seguito alle modifiche ed integrazioni degli atti di piano, la predisposizione di un piano di sito.

(6) Lo strumento urbanistico attuativo può riferirsi anche ad altre aree contemplate dalle NTA, nei casi in cui il committente preveda sistemazioni territoriali difformi dalle disposizioni contenute nel presente decreto, purchè nella proposta di predisposizione del rispettivo strumento urbanistico attuativo ne sia giustificata l'accettabilità e l'idoneità in rapporto alle disposizioni degli elementi di piano comunali ed alle caratteristiche urbanistiche ed altre della zona interessata dall'intervento.

Zone caratterizzate da costruzioni sparse

Articolo 53

(1) Per tali zone vigono, oltre alle norme generali, anche le seguenti prescrizioni di carattere speciale:

- È ammessa la costruzione od il mutamento della destinazione d'uso degli edifici preesistenti.
- Tipologie edilizie nelle zone caratterizzate da costruzioni sparse: case residenziali, annessi rustici e case residenziali nelle quali è ricavato un vano d'esercizio destinato ad attività complementari che non richiedono il potenziamento delle capacità delle infrastrutture a rete (uffici, artigianato che non produce alcun impatto negativo sull'ambiente, ecc.).
- È possibile garantire l'approvvigionamento idrico in maniera autonoma, senza collegamento ai sistemi a rete previsti dalle NTA, fermo restando il rispetto delle norme fornite dall'ispettorato alla sanità.
- Lo smaltimento ed il trattamento delle acque reflue vanno sistemati in conformità del Regolamento sullo smaltimento e trattamento delle acque domestiche reflue e delle acque piovane (Gazz. uff. della RS, n. 105/02).

(2) Nei casi in cui le costruzioni sparse di nuova realizzazione ricadano nelle aree di valenza paesaggistica – culturale, tali costruzioni devono essere progettate nel rispetto dell'identità tipica del paesaggio culturale, ma anche delle caratteristiche architettoniche e di sistemazione territoriale nell'area interessata dall'intervento.

IV. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 54

Il condono edilizio per gli edifici e le opere d'ingegneria civile è possibile unicamente per quei fabbricati che soddisfino le norme generali e le prescrizioni di carattere speciale di cui al presente decreto.

Articolo 55

I procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio della concessione edilizia, avviati prima dell'entrata in vigore del presente decreto, vanno conclusi nel rispetto della normativa allora in vigore, fatta eccezione per il comparto di pianificazione KC – 58, per il quale si applicano le disposizioni del presente decreto.

Articolo 56

Le modifiche ed integrazioni alle NTA del Comune città di Capodistria sono depositate a libera visione del pubblico presso la sede del Comune città di Capodistria, Ufficio dell'ambiente e del territorio.

Articolo 57

Con l'entrata in vigore del presente decreto cessano di avere efficacia le disposizioni contenute nei seguenti strumenti urbanistici attuativi riferiti al Comune città di Capodistria:

- Decreto sulle NTA nel comune di Sežana (Bollettino uff., n. 28/91) – limitatamente al territorio ricadente nel Comune città di Capodistria
- Decreto sulle NTA per le zone di Škofije, Plavje, Dekani (B.U., n. 7/95)
- Decreto sulle modifiche ed integrazioni al decreto sulle NTA per le zone di Škofije, Plavje, Dekani (B.U., n. 6/01)
- Decreto sulle NTA per le zone di Pobegi, Čezarji, Sv. Anton (B.U., n. 7/95)
- Decreto sulle NTA per la zona di Vanganello (B.U., n. 20/93)
- Decreto sul piano regolatore per l'abitato di Hrastovlje (B.U., n. 57/89)
- Decreto sulle NTA per la zona di Hrvatini – Crevatini (B.U., n. 20/03)

- Rettifica al decreto sulle NTA per la zona di Hrvatini – Crevatini (B.U., n. 23/03)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito alla parte orientale del quartiere di Olmo (B.U., n. 20/66)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito al quartiere di Olmo, riva destra del canale (B.U., n. 6/70)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito alle case dei lavoratori e le rispettive modifiche ed integrazioni (B.U., n. 1/68, 2/70)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito alle edificazioni su 11 lotti interposti ad Ancarano (B.U., n. 18/72)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito alle case di villeggiatura ad Ancarano (B.U., n. 18/72)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito a Prisoje – Poljane (B.U., n. 19/73)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito alla zona artigianale con Modiche ed integrazioni (B.U., n. 1/69, 76/70, 25/82)
- Decreto sull'approvazione del piano particolareggiato riferito all'abitato di Prade (B.U., n. 10/71)
- Decreto sulle modifiche ed integrazioni al piano particolareggiato riferito all'abitato di Prade (B.U. n. 14/79)
- Decreto sull'approvazione della parte tecnica integrata del piano particolareggiato riferito all'abitato di Prade – I stralcio (B.U., n. 24/81)
- Delibera sull'individuazione della lieve difformità dal piano particolareggiato riferito all'abitato di Prade (B.U., n. 26/87)
- Decreto sull'approvazione della variante al piano particolareggiato riferito all'abitato di Prade – I stralcio (B.U.n. 24/88)
- Delibera sull'individuazione della lieve difformità dal piano particolareggiato riferito all'abitato di Prade limitatamente all'area della SE Elvira Vatovec (B.U., n. 13/83)
- Delibera sulle modifiche ed integrazioni alla delibera sull'individuazione della lieve difformità dal piano particolareggiato riferito all'abitato di Prade limitatamente all'area della SE Elvira Vatovec (B.U., n. 2/85)
- Decreto sul piano regolatore e sul piano particolareggiato riferito a Dekani (B.U., n. 8/65)
- Decreto sulle modifiche ed integrazioni al decreto sul piano regolatore e sul piano particolareggiato riferito a Dekani (B.U., n. 8/83)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito a Bertocchi Ovest (B.U., n. 9/70)
- Decreto sul piano particolareggiato riferito a Kampel – Novaki (B.U., n. 19/87).
- Parte del Decreto sul piano particolareggiato riferito alla zona artigianale e residenziale di Vanganello (B.U., n. 23/94), limitatamente a due lotti edificabili: case a schiera con vani d'esercizio e edificio commerciale con annesso il mercato
- Parte del Decreto sul piano particolareggiato denominato "Area presso la Strada di Šmarje" (B.U., n. 2/97 e 10/06 e la Gazzetta uff. della RS, n. 9/06), limitatamente alle p.c. n. 1979, 1977/5, 1857/8 e 1857/77, tutte c.c. di Semedella, ricadenti nel comparto di pianificazione KC – 76
- Decreto sulle modifiche ed integrazioni al decreto sui provvedimenti provvisori a tutela della sistemazione territoriale nelle zone destinate ai servizi centrali KC-58 (Gazz. uff. della RS, n. 113/05, 9/06 e 67/06).

Articolo 58

Il controllo sull'attuazione del presente decreto è affidato al Ministero dell'ambiente e del territorio, Ispettorato della RS dell'ambiente e del territorio, Sede regionale di Capodistria.

Articolo 59

Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia.

N. K3503-24/01

Comune città' di Capodistria, 20 luglio 2006

Sindaco
Comune città' di Capodistria
Boris Popovič m.p.